



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/25-7121/4
Podgorica, 03.11.2025. godine

CAVNIĆ JOVANA

ZETA

Golubovci bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-7121/4
Podgorica, 03.11.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25) kao i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca Cavić Jovane za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Ethos Architects“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 26.06.2025.godine u 09:31:14 + 02'00', za izgradnju individualnog stambenog objekta porodičnog stanovanja, na lokaciji koju čini UP 10, zona B, podzona 2, koju čini kat.parcela br.12880/2 KO Golubovci, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Golubovci centar" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 23/12), Opština Zeta, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Cavić Jovani na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Ethos Architects“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 26.06.2025.godine u 09:31:14 + 02'00', za izgradnju individualnog stambenog objekta porodičnog stanovanja, na lokaciji koju čini UP 10, zona B, podzona 2, koju čini kat.parcela br.12880/2 KO Golubovci, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Golubovci centar" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 23/12), Opština Zeta izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: Ukupna nadzemna bruto građevinska površina BRGP = 252,85 m² (planom propisano ukupna BGRP = 836 m²), indeks zauzetosti je ostavren 0,15 (planom nije propisano /); indeks izgrađenosti 0,21 (planom propisano 0,70); spratnost objekta P+1 (planom propisano P+3), i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/25-7121/1 od 04.06.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratila se Cavić Jovana, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Ethos Architects“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 02.06.2025.godine u 13:39:06 + 02'00', za izgradnju individualnog stambenog objekta porodičnog stanovanja, na lokaciji koju čini UP 10, zona B, podzona 2, koju čini kat.parcela br.12880/2 KO Golubovci, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Golubovci centar" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 23/12), Opština Zeta.

Članom 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25) utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na: 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona, u pogledu usaglašenosti sa: urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije; osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25), data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima koji se preuzimaju u skladu sa zakonom kojim se uređuje uređenje prostora, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke. Članom 9 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 8 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Članom 10 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25), navedeno je da se idejnim rješenjem utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekta, a naročito: uklapanje objekta u prostor; položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima; 3D vizuelizacija objekta; uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije.

Uz zahtjev, imenovana je dostavila ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: UPUB 71-332/24-160/6 izdati dana 21.11.2024. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i saobraćaj Opštine Zeta; Elaborat parcelacije po DUP-u br.1401/25 ovjeren dana 17.02.2025.godine; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan "Golubovci - Centar" (Službeni List Crne Gore , op.prop.br.23/12), na lokaciji koju čini UP10, zona B, podzona 2, koju čini katastarska parcela 12880/2 K.O Golubovci, ukupne površine 1225 m ² planirane su površine mješovite namjene (MN).

Stanovanje sa pratećim sadržajima kao primarni motiv, sa naznačenim učešćem izgrađenog prostora kroz razne vidine stanivanja, artikulise ukupan model naselja. Stambene zone su mješovite u ovim slučajevima, sa poslovanjem različitih sadržaja koji mogu biti u sklopu jednog objekta ili distribuirani u stambenim objektima, obično u nižim zonama. Planski pokazatelji iskazani kroz koeficijent izgrađenosti, gustinu stanovanja, spratnost i dr. prepoznati su u granicama zona i podzona do urbanističke parcele. Stanovanje u individualnim objektima predstavlja preovlađujući tip stanovanja, sa djelimičnim načinom korišćenja prostora za stambene i poslovne sadržaje. Ovaj tip stanovanja je vid tradicije i nalazi se na prelazu između ostataka ruralnog načina gradnje i urbanog sistema organizacije, funkcije stanovanja i uređenja parcele. Planom su date kategorije namjene za centralne djelatnosti u užoj zoni, mješovite namjene u zoni gradskog centra i stanovanje male gustine na većim površinama po dubini prostora, između saobraćajnog prstena i granice zahvata plana, odnosno zone mješovite namjene. Zona mješovite namjene prihvata funkcije stanovanja i sadržaje poslovanja. U ovoj zoni su zastupljeni pretežno vidovi stanovanja u individualnim objektima.

Zapisnik od strane geodetske organizacije GEO PLUS D.O.O. na dan 04.02.2025.god.po predmetu broj 07/25 za obavijene geodetske radove PARCELACIJA PO DUP-U (UP-10), čiji je podnosilac prijave: Cavnic Pavle, Cavnic Ranko. Firma Geo Plus d.o.o iz Podgorice je, na zahtjev stranke, izvršila parcelaciju po DUP-u za UP 10, zona B podzona 2, u zahvatu DUP-a „Golubovci centar“ u Opštini Zeta. Urbanističku parcelu UP10 čini novonastala kat. parcela 12880/2 KO Golubovci. Izjava zavedena pod br. OV 5085/2025 izdata dana 03.11.2026 kod notara Milena Jovović, sa sjedištem u Zeti, da vlasnik zemljišta Cavnić Ranko daje saglasnost da se na katastarskoj parceli 12880/2 može da gradi investitor Jovana Cavnić.

Površina predmetne parcele po UTU je 1194m², dok je površina parcele po planu parcelacije 1225m². Teren je pretežno ravan, sa prosječnom nadmorskom visinom od 12.10 metara iznad nivoa mora. Parcela se pruža u pravcu sjever-jug svojim dužim stranicama. Građevinska linija je sa tri strane, ka komšijama, udaljena od granice parcele 3m, dok je sa strane nove planirane ulice udaljena 5m. Kolski i pješački prilazi parceli su sa sjeverne strane preko zajedničkog puta za 4 parcele. Na predmetnoj lokaciji se nalazi privremeni objekat, staklenik, koji je u planu za uklanjanje. Drugi objekti nisu evidentirani.

Objekat je koncipiran kao objekat jednoporodičnog stanovanja, spratnosti P+1, sa pomoćnim objektom za garažiranje jednog vozila. Objekat se sastoji od prizemlja u čiji sastav ulaze: veliki ulazni hol sa stepeništem i duplom visinom, dnevni boravak sa zonom za odmor i čitanje, kuhinje sa prolaznom ostavom, trpezarije sa kaminom, gostinjske spavaće sobe, kupatila, vešeraja, velike terasa sa izlazima iz dnevnog boravka i trpezarije. Prizemlje je koncipirano u sistemu kružne veze povezujući kuhinju, trpezariju i dnevni boravak sa holom i degažmanom. Postoje dva ulaza, glavni na istočnoj strani, i ekonomski na sjevernoj strani prema parkiranju i garaži. Ekonomski ulaz je direktno vezan i za gostinjsku sobu kako bi gosti imali dodatnu privatnost tokom posjete.

Na spratu objekta se nalaze: hol, zajedničko kupatilo za dvije dječije sobe, ostava, dvije dječije sobe, roditeljska soba sa garderobom i kupatilom, mala terasa oivičena zelenim krovom koja je predviđena za sadnju terapeutskog mirisnog bilja. Sprat je koncipiran kao zona za odmor i spavanje. Spavaće sobe su prostrane i dobro osvijetljene. Dvije dječije sobe dijele jedno veliko kupatilo, dok je roditeljska soba koncipirana kao zasebni apartman sa svojim kupatilom. Poseban dodatak roditeljskoj spavaćoj sobi je i terapeutska terasa oivičena zelenim krovom, koja je predviđena za sadnju mirisnog bilja. Dječije spavaće sobe imaju zapadnu orijentaciju, dok je glavna spavaća soba orijentisana ka jugu. Sve pomoćne prostorije, kupatila, vešeraj i ostave, imaju prozore a samim tim i prirodnu ventilaciju prostora.

Najveći dio parcele je ostavljen kao zelena površina koja će biti dio posebne obrade u cilju stvaranja voćnjaka i izdignutih bašti za gajenje konzumnih i aromatičnih biljaka. Po obodu parcele su predviđene grmaste biljne strukture kao dodatna vizuelna zaštita i barijera privatnosti. Sve travnate površine su planirane da budu navodnjavane. Cijela parcela je ograđena ogradom u visini od ukupno 180cm, 60cm obrađena betonska postamenta, a 120cm ograda od čeličnih profila. Ulazi, kolski i pješački sa kontrolom ulaza, su sa sjeverne strane. Od njih se stazama, popločanim prirodnim kamenom, ide do glavnog ulaza u objekat, odnosno do ekonomskog ulaza, kao i do zajedničke velike terase na južnoj strani. Predviđena su tri parking mjesta, dva vani i jedno u zatvorenoj garaži (pomoćni objekat).

Arhitektonsko oblikovanje i materijalizacija objekta je u svom vanjskom izgledu isprojektovan kao neoklasična gradska vila, posebna pažnja tokom projektovanja je posvećena pozicioniranju glavnog ulaza na istok. Na ulaznom zidu se nalaze velika dupla vrata, natkrivena konzolnom nadstrešnicom. Iznad se nalazi veliki stakleni otvor, solarnik, koji upija istočno sunce i obasjava cijeli hol sa stepeništem jutanim suncem. Objekat u bijeloj boji, sa bijelom fasadnom bravarijom. Dijelovi objekta, kao što su npostamenta, zid terase i ulazni zid, su obrađeni u većoj granulaciji silikatnog maltera sa grubljom tehnikom nanosa, kako bi se ovi elementi vizuelno odvojili od mirne i ravne fasade ostatka objekta. Svi fasadni otvori su u bijeloj boji, klasičnog ili kliznog sistema otvaranja. Krov objekta je kosi, pokriven crijepom u zagasitoj terakota boji, oivičen olucima sa svih strana. Materijalizacija vanjskog dijela objekata je u silikatnom malteru u dvije granulacije i načina nanosa, u mlječno bijeloj boji. Krovni pokrivač je od Mediteran tipa crijep. Fasadna bravarija je od AL profila sa termoprekidom, u bijeloj boji. Svi otvori su opremljeni roletnama. Ograde su od cinkovanih, a zatim farbanih, čeličnih profila sa suptilnom dekoracijom.

Oblikovanje prostora i materijalizacija predviđena planom

Prostorno oblikovanje mora biti uskladjeno sa postojećim prostornim oblicima, namjenom i sadržajem objekata. Insistiraće se na vizuelnom jedinstvu cjelovitog prostornog rješenja, kod koga

će objekti zadržati svoj identitet i arhitektonski izraz adekvatansvojoj funkciji. Likovno i oblikovno rješenje građanskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike grada i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici. Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekta. Istaći posebne karakteristike objekata namjenske arhitekture racionalnog obilježja. Kolonit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, građevinskim naslijeđem i klimatskim uslovima. Insistirati na pravilnim geometrijskim jasno izdiferenciranim masama, svijetlih tonova, "potopljenih u svjetlost" kako bi se ostvarila potrebna dinamičnost i poliharmonija prostorne plastike. Obrada površine partera mora odgovarati svojoj namjeni. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera. Elementi parterne obrade takodje obezbjeđuju jedinstvo sa partemim cjelinama susjednih objekata. Travnjaci i parkovsko rastinje moraju biti tako odabrani da u klimatskim i drugim endemskim uslovima podneblja nadju osnov svoje egzistencije.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da predloženo idejno rješenje za izgradnju individualnog stambenog objekta porodičnog stanovanja, na UP 10, zona B, podzona 2, koju čini KP 12880/2 KO Golubovci, u zahvatu DUP-a "Golubovci-Centar", ("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi br.23/12), projektovano od strane „ETHOS ARCHITECTS“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.06.2025. godine u 09:31:14 + 02'00', izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: Ukupna nadzemna bruto građevinska površina BRGP = 252,85 m² (planom propisano ukupna BGRP = 836 m²), indeks zauzetosti je ostavren 0,15 (planom nije propisano /); indeks izgrađenosti 0,21 (planom propisano 0,70); spratnost objekta P+1 (planom propisano P+3), i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz dopunu idejnog rješenja priložena: Izjava odgovornog inženjera da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima, elaborat parcelacije i izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobačajnom pristupu.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva Cavnić Jovani na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Ethos Architects“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 26.06.2025.godine u 09:31:14 + 02'00', za izgradnju individualnog stambenog objekta porodičnog stanovanja, na lokaciji koju čini UP 10, zona B, podzona 2, koju čini kat.parcela br.12880/2 KO Golubovci, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Golubovci centar" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 23/12), Opština Zeta, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa osnovnim urbanističkim parametarima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba ovom Ministarstvu, u roku od 8 dana od dana njegovog prijema.

MINISTAR
Slaven Radunović

