



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: 05-332/25-3144/5
Podgorica, 22.10.2025. godine

Miloš Mijović i Luka Stajović

PODGORICA
Bul. Veljka Vlahovića bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-3144/5
Podgorica, 22.10.2025. 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) 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 Miloš Mijović i Luka Stajović, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio MLV“ DOO Podgorica, za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na urbanističku parcelu na UP 1, zona D podzona 2, koju čini KP 4093/1 KO Mahala, u zahvatu DUP-a „Golubovci-Centar“, („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.23/12), Opština Zeta, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocima zahtjeva Miloš Mijović i Luka Stajović, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio MLV“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 09.10.2025. godine u 13:46:56 + 02'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na urbanističku parcelu na UP 1, zona D podzona 2, koju čini KP 4093/1 KO Mahala, u zahvatu DUP-a „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 = 849,58 m² (planom propisano ukupna BGRP je 1279,2 m²), indeks zauzetosti je ostavren 0,37 (planom nije propisano); indeks izgrađenosti 0,79 (planom propisano 1.20); spratnost objekta P+1 (planom propisano P+5), i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-3144/1 od 07.03.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratili su se Miloš Mijović i Luka Stajović, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio MLV“ DOO Podgorica, za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na urbanističku parcelu na UP 1, zona D podzona 2, koju čini KP 4093/1 KO Mahala, u zahvatu DUP-a „Golubovci-Centar“, („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.23/12), Opština Zeta.

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

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) 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); 2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 5 ovog zakona.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), 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), 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, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Urbanističko tehničke uslove, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; 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 UP1, zona D podzona 2, koju čini katastarska parcela 4093/1 KO Mahala, ukupne površine 1066,00 m² planirane su površine namjene centralnih djelatnosti (CD).

Stanovanje u individualnim objektima predstavlja preovlađujući tip stanovanja, sa delimičnim načinom korišćenja prostora u funkciji stambenih i poslovnih sadržaja. Ovaj vid stanovanja predstavlja oblik tradicije i nalazi se na prelazu između ostataka ruralnog načina gradnje i urbanog sistema organizacije funkcija stana i uređenja parcele. U centralnim zonama, u prvom uličnom frontu, definisana je zona namene (CD) – centralne delatnosti, koja u većem delu preuzima sadržaje poslovne funkcije u različitim oblicima. Ipak, ona može da primi i stanovanje, ne kao primarnu, već kao sekundarnu funkciju, u okviru srednje do visoke izgrađenosti. U zoni centralnih delatnosti (CD), imajući u vidu veću gustinu gradnje i manju veličinu parcela, preporučuje se gradnja u nizu, ukoliko to dozvoljava geometrija parcele. U slučaju gradnje objekata odvojeno, potrebno je obezbediti međusobno rastojanje između dva objekta od približno 3 metra dužine. Planski pokazatelji, iskazani preko koeficijenta izgrađenosti, gustine stanovanja, spratnosti i dr., prepoznati su u granicama zona i podzona do urbanističke parcele. Ukupan izgrađeni prostor, obuhvaćen ovim planom, razdjeljen je na urbanističke parcele, kao osnovne urbanističke celine. Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa saobraćajnice ili javne površine.

Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i saobraćaja Opštine Zeta, zaveden pod brojem 15/24, oktobra 2024 god. dali su izjašnjenje da stvarna površina UP1 Zona D Podzona 2 u zahvatu DUP-a Golubovci-centar iznosi 1066 m².

Ovim idejnim rešenjem (dopuna) je predviđena izgradnja stambenog poslovnog objekta. Predmetna parcela je ukupne površine 1066 m², i na njoj nema izgrađenih (postojećih) objekata. Lokacija je na blago nivelisanom terenu, sa pristupnom saobraćajnicom na južnoj strani parcele. Objekat je spratnosti P+1 (prizemlje i sprat). U prizemlju su projektom predviđene zajedničke komunikacije sa vjetrobranom i stepeništem, kao i četiri poslovna prostora (poslovni prostor sa toaletom). Na prvom spratu su projektom predviđene zajedničke komunikacije sa stepeništem kao i šest stambenih jedinica sa svim pratećim sadržajima(4 garsonjere i 2 jednoiposobna stana). Na nivou prizemlja projektovano je 13 parking mjesta.

Materijalizacija i oblikovanje fasade je predviđena od fasadnog izolacionog završnog sloja (demit), kamena i stakla. Boje fasade su: RAL 7012 bazaltno siva (demit fasada), RAL 9016 jarko bijela (demit fasada), RAL 7016 antracit siva (ograde i bravarija). Aluminska bravarija je u boji RAL 7016 antracit siva. Al bravarija je sa dvoslojnim staklom. Krov je kosog nagiba 8% stepeni. Uređenje terena je dopunjeno trotoarima oko objekta i travnatom površinom sa visokim i niskim rastinjem. Zelena površina predmetnog idejnog rješenja obuhvata 424m² urbanističke parcele odnosno zadovoljava procenat koji je zadat utu uslovima.

Oblikovanje prostora i materijalizacija

Prostorno oblikovanje mora biti usklađeno sa postojećim prostornim oblicima, namjenom i sadržajem objekata. Insistirace 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. Istaci posebne karakteristike objekata namjenske arhitekture racionalnog obilježja. Kolorit objekata usklađiti sa njihovom funkcijom, okolinom, građevinskim naslijeđjem 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 parteme obrade takodje obezbjeđuju jedinstvo sa parternim 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 dopuna predloženog idejnog rješenja za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na ubanisticku parcelu na UP 1, zona D podzona 2, koju čini KP 4093/1 KO Mahala, u zahvatu DUP-a "Golubovci-Centar", ("Sluzbeni list Crne Gore- opstinski propisi br.23/12), projektovano od strane „ Studio MLV " DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 09.10.2025. godine u 13:46:56 + 02'00', izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: Ukupna nadzemna bruto građevinska površina BRGP = 849,58 m² (planom propisano ukupna BGRP je 1279,2 m²), indeks zauzetosti je ostavveren 0,37 (planom nije propisano); indeks izgrađenosti 0,79 (planom propisano 1.20); spratnost objekta P+1 (planom propisano P+5), 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, elaborate 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 Miloš Mijović i Luka Stajović, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio MLV " DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 09.10.2025. godine u 13:46:56 + 02'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na ubanisticku parcelu na UP 1, zona D podzona 2, koju čini KP 4093/1 KO Mahala, u zahvatu DUP-a "Golubovci-Centar", ("Sluzbeni list Crne Gore- opstinski propisi br.23/12), Opština Zeta, u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu).

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
Slavon Radunović

