



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

Broj: 05-332/25-9035/2
Podgorica, 05.08.2025. godine

VRM MONTECARNE DOO

ZETA

Šušunja br.8

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đurišić

Mirjana
Đurišić

Digitally signed
by Mirjana Đurišić
Date: 2025.08.05
11:18:38 +02'00'

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Broj: 05-332/25-9035/2
Podgorica, 05.08.2025. 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 „VRM Montecarne“ Doo Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Studio AC“ Doo Cetinje, za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na UP44, koju čine kat. parcele br.71, 72 i 74 KO Podi, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Nemila- poslovna zona“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 35/17), Opština Herceg Novi, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „VRM MONTECARNE“ d.o.o. Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „STUDIO AC“ d.o.o. Cetinje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 11.07.2025.godine u 11:35:06 +02'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na djelovima kat. parcela br. 71, 72 i 74 KO Podi, koje čine UP44, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Nemila – poslovna zona“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 35/17), Opština Herceg Novi, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnog dijela objekta 5 560,04m² (planom zadato 5 897,74m²); indeksa izgrađenosti 2,34 (planom zadato 2,40), površine pod objektom 982,88m² (planom zadato 982,96m²); indeksa zauzetosti 0,39 (planom zadato 0,40); spratnosti Po+P+4 (planom zadato (Po,Su)+P+4+Pk) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-9035/1 od 17.07.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „VRM Montecarne“ Doo Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Studio AC“ Doo Cetinje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 11.07.2025.godine u 11:35:06 + 02'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na UP44, koju čine kat. parcele br.71, 72 i 74 KO Podi, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Nemila- poslovna zona“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 35/17), Opština Herceg Novi.

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđena su ovlaštenja 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 utvđuje 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 utvđuje 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 – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 02-3-332-UP1-295/21 izdati dana 27.04.2021. godine od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi; Rješenje o konzervatorskim uslovima za potrebe izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekta u zoni MN-mješovita namjena , na lokaciji UP 44 koju čine kat.parcele br.71, 72 i 74 KO Podi, Herceg Novi, u zahvatu DUP-a Nemila- poslovna zona broj UPI I-05-252/2021 od 13.05.2024.godine; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i 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:

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

Shodno grafičkom prilogu iz planskog dokumenta "Plan namjene površina", predmetna lokacija se nalazi na površinama mješovite namjene. Površine mješovite namjene su predviđene za stanovanje i druge sadržaje poslovnog karaktera, trgovina, ugostiteljstvo, uprava, administracija, sport i rekreacija i drugih djelatnosti kompatibilnih stanovanju, a koje su u fukciji zadovoljenja naseljskih potreba. Sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa djelatnostima) ili samo djelatnosti odnosno drugi mogući sadržaji. Ukoliko se u objektu organizuje stanovanje i djelatnosti u kombinaciji odnos stanovanje – djelatnosti za tip 1 može biti 80:20%.

Maksimalni indeks zauzetosti je do 0,40. Maksimalni indeks izgrađenosti je do 2,40. Maksimalna spratnost objekta je P+4+Pk, uz mogućnost izgradnje suterenske ili podrumskih etaža. Ukoliko je u suterenskoj, odnosno podrumskoj etaži organizovano garažiranje ili tehnička prostorija, ista ne ulazi u obračun indeksa izgrađenosti. Maksimalna visinska kota objekta za dozvoljenu spratnost P+4+Pk je 21,50m.

Građevinska linija predstavlja liniju do koje se može graditi i geodetski elementi za obilježavanje građevinske linije, odnosno koordinate tačaka građevinske linije dati su u grafičkom prilogu "Plan parcelacije, regulacije i UTU". Udaljenost od bočnih granica urbanističke parcele iznosi 2,50m, izuzetno 1,50m uz jednu granicu parcele kada je to uslovljeno oblikom parcele, a moguće je na taj način ispoštovati normative i standarde za izgradnju slobodnostojećih objekata.

Parkiranje je planirano u okviru parcele, a garažiranje isključivo u okviru objekta. Broj parking mjesta (pm) planirati po normative 1,4 parking ili garažno mjesto po stambenoj jedinici, odnosno 60m² poslovnog prostora na jedno parking mjesto.

Uvidom u dostavljeno idejnog rješenja arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „STUDIO AC” d.o.o. Cetinje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 11.7.2025.godine u

11:40:47 +02:00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na djelovima kat. parcela br. 71, 72 i 74 KO Podi, koje čine UP44, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Nemila – poslovna zona" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 35/17), Opština Herceg Novi, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja stambeno-poslovnog objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnog dijela objekta 5 560,04m² (planom zadato 5 897,74m²); indeksa izgrađenosti 2,34 (planom zadato 2,40), površine pod objektom 982,88m² (planom zadato 982,96m²); indeksa zauzetosti 0,39 (planom zadato 0,40); spratnosti Po+P+4 (planom zadato (Po,Su)+P+4+Pk).

Idejnim rješenjem je planiran stambeno-poslovni objekat. Spratnost objekta je Po+P+4. Visina objekta mjerena od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote vijenca ravnog krova iznosi 18,45m, dok visina objekta mjerena od kote terena do najvišeg dijela vijenca iznad komunikacionog jezgra, koje je povučeno u odnosu na fasdu objekta, iznosi 20,32m. Prema namjeni, prizemlje objekta je u funkciji poslovanja. Na spratovima su predviđene stambene jedinice. Planirani odnos stanovanje – poslovanje je u odnosu 80:20%. Projektom nije predviđeno potkrovlje, već je iznad četvrtog sprata planirana djelimično ozelenjena krovna terasa sa sadržajima za okupljanje i boravak stanovnika, čija je površina ušla u obračun ukupne bruto površine objekta. Podrumska etaža je u funkciji garažiranja vozila i shodno namjeni podruma, njegova površina nije uzeta u obračun indeksa izgrađenosti.

Objekat je propisno udaljen od granica susjednih urbanističkih parcela shodno smjernicama iz planskog dokumenta, koje se odnose na građevinsku liniju.

Mirujući saobraćaj je riješen u okviru podzemnih garaža (55pm) i na nadzemnom parking prostoru (32pm) u okviru predmetne urbanističke parcele. Obezbijeđeno je ukupno 87 pm, od čega je 73 pm namijenjeno stanovanju, a 15pm poslovanju.

Na urbanističkoj parceli je planirano 372,31m² zelenih površina i 379,37m² površina popločanih eko grid pločama. Dio površine ravnog krova je predviđen kao zeleni, neprohodni krov.

Shodno navedenom, a uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim, odnosno sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju iz Planskog dokumenta definisano je sljedeće:

Arhitektonsko oblikovanje mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata valja uskladiti sa pejzažom i sa tradicionalnom slikom naselja. Krov objekta treba biti ravan, kosi, dvovodni, složeni, nagiba do 30° u novoplaniranim područjima, a u starim cjelinama i do 40°, ali samo ako takvih u cjelini već ima. Mjerodavna veličina, tj. proporcionalna baza prema kojoj se usklađuju dimenzije ostalih otvora i elemenata pročelja su otvori dimenzija: širina 0,8-1,0 (1,1) m i visina 1,0-1,3 (1,6) m. Upotreba gnilja ili škura kao vanjskih zatvora na prozorima i balkonskim vratima. Terasa, ogradni zidovi i terasa u ravni pročelja bez korišćenja ogradnih "baroknih" stubića na novim građevinama.

Slijedeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, arhitektonsko rješenje, polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine sredine, ne preuzimajući direktno oblike starih estetika, teži ostvarenju novih vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom.

Fasade se izvode demit fasadom, sa završnim slojem bavalita, ofarbane "ublaženom" bijelom (RAL 9010) i svijetlo sivom bojom (RAL 9022).

Djelovi fasade obloženi kamenom, oblažu se u tradicionalnom pravougaonom slogu. Kamen je, lokalni autohtoni kamen svijetlijih sivih nijansi iz lokalnih majdana (Kamenari Liješevići, Danilovgrad ili sl.) završno obrađen pikovanjem klesanjem i rezanjem. Djelovi fasada koji su planirani sa drvenom fasadnom oblogom, rade se u prirodnoj boji hrasta.

Spoljašnja stolarija je opremljena škurama u boji prirodnog hrasta. Ograde terasa planirane su kao kovane. Ukupna visina ograde je min.110cm.

Krov objekta je ravan, a krovovi se dječimično ozelenjavaju, dok se drugi dio koristi kao krovna terasa za okupljanje stanovnika.

Arhitektura objekata ima slobodnu formu, reprezentativna je, uklopljena u postojeći i prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture, tradicionalnih materijala i elemenata primjenjenih na savremeni način.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

NAPOMENA: *Prije izrade Glavnog projekta neophodno je izraditi Elaborat pejzažne taksacije sa podacima o postojećem dendrološkom materijalu, vrsti, kvalitetu, bonitetu, obimu stable, prečniku krošnje, zdravstvenom stanju i dekorativnosti.*

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva „VRM Montecarne“ Doo Zeta, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Studio AC“ Doo Cetinje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 11.07.2025.godine u 11:35:06 + 02'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta na UP44, koju čine kat. parcele br.71, 72 i 74 KO Podi, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Nemila- poslovna zona“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 35/17), Opština Herceg Novi, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u djelu oblikovanja i materijalizacije, i sa osnovnim urbanističkih 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.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

**Mirjana
Đurišić**

Digitally signed
by Mirjana
Đurišić
Date: 2025.08.05
11:19:24 +02'00'