



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-8695/4
Подгорица, 05.10.2026. године

„GSD DEVELOPMENT“ ДОО

ЗЕТА

Голубовци, Бољевића Браневине 66

Доставља се рјешење број и датум горњи.

МИНИСТАР

Славен Радуновић



Сагласна:

ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-8695/4
Подгорица, 05.10.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат Главног државног архитекте, на основу члана 8, 10, 22 и 25 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) као и члана 18 Закона о управном поступку („Службени лист Црне Горе“ број 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), рјешавајући по захтјеву подносиоца „GSD Development“ ДОО Зета, за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „BiHOR-ING“ ДОО Бијело Поље, за изградњу породичног стамбеног објекта на локацији коју чини кат. парцела број 8221/3, КО Бијело Поље, у захвату плана „Измјене и допуне Просторно урганистичког плана Главног града Подгорице“ („Сл. лист Црне Горе“, општински прописи бр. 096/25), Општина Зета, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева „GSD Development“ ДОО Зета, на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „BiHOR-ING“ ДОО Бијело Поље, овјерено електронским потписом пројектанта дана 28.09.2026. године у 12:30:55 +02'00' за изградњу породичног стамбеног објекта на локацији коју чини кат. парцела број 8221/3, КО Бијело Поље, у захвату плана „Измјене и допуне Просторно урганистичког плана Главног града Подгорице“ („Сл. лист Црне Горе“, општински прописи бр. 096/25), Општина Зета, укупне бруто развијене грађевинске површине објекта 114,73м² (планом задато 400,00м²), индекса изграђености 0,29 (планом задато 0,80), површине под објектом 114,73м² (планом задато 150,00м²); индекса заузетости 0,23 (планом задато 0,30); спратности П (планом задато П+1+Пк или 3 етаж) - у погледу усаглашености са смјерницама за обликовање и материјализацију и основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност, односно висина објекта и однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

О б р а з л о ж е њ е

Актом број: 05-332/26-8695/1 од 18.06.2026. године, Директорату главног државног архитекте овог Министарства обратио се подносилац захтјева „GSD Development“ ДОО Зета, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „BiHOR-ING“ ДОО Бијело Поље за изградњу породичног стамбеног објекта на локацији коју чини кат. парцела број 8221/3, КО Бијело Поље, у захвату плана „Измјене и допуне Просторно урганистичког плана Главног града Подгорице“ („Сл. лист Црне Горе“, општински прописи бр. 096/25), Општина Зета.

Чланом 22 став 1 тачка 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) утврђена су овлашћења Главног државног архитекте а нарочито да даје сагласност на: 1) идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000 м² и више, хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездица и туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, градског парка и објекта из члана 15 став 2 овог закона, у погледу усаглашености са: урбанистичко-техничким условима, у дијелу

обликовања и материјализације; основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Чланом 8 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), дата је дефиниција техничке документације и утврђено да је иста скуп писане, нумеричке и графичке документације којом се утврђује концепција, услови и начин грађења објекта а ставом 2 истог члана Закона је утврђено да се иста израђује у складу са урбанистичко-техничким условима који се преузимају у складу са законом којим се уређује уређење простора, овим законом, посебним прописима и правилима струке. Чланом 9 став 1 тачка 1 овог Закона, прописано је да врсту техничке документације чини, између осталог и идејно рјешење, што у складу са цитираним чланом 8 став 2 Закона чини обавезност усклађености идејног рјешења као врсте техничке документације са урбанистичко-техничким условима, овим законом, посебним прописима и правилима струке.

Чланом 10 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25), наведено је да се идејним рјешењем утврђује генерална концепција за изградњу објекта, а нарочито: уклапање објекта у простор; положај објекта у оквиру локације и према сусједним објектима; 3Д визуелизација објекта; услови и рјешења прикључења објекта на саобраћајну, инсталациону и другу инфраструктуру и уређење локације.

Уз захтјев, именовани је доставио овом Министарству – Урбанистичко техничке услове број: УПУВ 71-332/25-231/5 издате од стране Секретаријата за уређење простора, заштиту животног средине и саобраћај 04.02.2026. године и идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу објекта у заштићеној дигиталној форми.

Директорат главног државног архитекте овог Министарства, размотрио је предметни захтјев и одлучио као у диспозитиву рјешења, а ово из следећих разлога:

Сходно планском документу намјена предметне локације према општој категорији је површине насеља. У оквиру ове намјене могуће је градити стамбени објекат на катастарским парцелама које имају приступ на јавни пут. Минимална површина дијела катастарске парцеле за индивидуално становање је 300 м², а мах. 500м². Максимална спратност стамбене зграде је П+1+Пк (или три етаже без обзира на номенклатуру). Највећи дозвољени индекс изграђености на укупној парцели 0.8; највећи дозвољени индекс заузетости парцеле 0.3. Минимална удаљеност слободностојећег објекта износи 3 м од границе сусједне парцеле. Грађевинска линија у односу на јавни пут мин 5 м. Паркирања у оквиру парцеле и у објекту.

Увидом у допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране "BiHOR - ING" Д.О.О. Бијело Поље, овјерено електронским потписом пројектанта дана 28.09.2026. године у 12:30:55 + 02'00', утврђено је да је планирана породична стамбена зграда у складу са задатом намјеном. Пројектовани објекат је предвиђен као јединствена стамбена јединица спратности П. Саобраћајни и пјешачки приступ објекту је обезбијеђен са јавне саобраћајнице на западној страни парцеле. Мирујући саобраћај је ријешен у оквиру предметне парцеле. Обезбијеђено је укупно 2 ПМ. Остатак парцеле чине зелене површине.

Сходно наведеном, а увидом у допуњено идејно рјешење констатује се да је пројектовани објекат усаглашен са прописаним, односно са основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта и однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Смјерницама за обликовање простора и материјализацију из Планског документа дефинисано је следеће:

Градитељско наслеђе кућа за становање и амбијенталних сеоских средина морају бити заштићени и унапријеђени адекватним поступком који треба да послужи као инспирација за даље грађење.

Архитектонско рјешење објекта заснива се на савременом архитектонском изразу, са примјеном једноставних и чистих форми, што се огледа кроз складне пропорције објекта, једноставну основу и примјену четвороводног косог крова, кровног покривача цријепа у црвеној боји, нагиба приближно 27°. Фасаде објекта обликоване су кроз ритмичан распоред прозорских отвора у комбинацији свијетлих и тамних тонова. Фасадне површине предвиђене су у свијетлом бијелом тону са завршном обрадом од шљунковитог декоративног малтера, док су сокл, олуци и алуминијумска браварија предвиђени у тамнијим антрацит тоновима (РАЛ 7016).

Сходно свему наведеном, допуњено идејно рјешење је усаглашено са смјерницама за обликовање и материјализацију.

Код изложеног правног и чињеничног стања ствари, овај Директорат је нашао да су се стекли услови за давање сагласности подносиоцу захтјева „GSD Development“ ДОО Зета, на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Bihor-ING“ ДОО Бијело Поље, овјерено електронским потписом пројектанта дана 28.09.2026. године у 12:30:55 +02'00' за изградњу за изградњу породичног стамбеног објекта на локацији коју чини кат. парцела број 8221/3, КО Бијело Поље, у захвату плана „Измјене и допуне Просторно урганистичког плана Главног града Подгорице“ („Сл. лист Црне Горе“, општински прописи бр. 096/25), Општина Зета, у погледу усаглашености са урбанистичко техничким условима у дијелу обликовања и материјализације, као и са основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији), другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта), смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објекта и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

Сагласно изложеном, с примјеном цитираних законских прописа, ријешено је као у диспозитиву овог рјешења.

УПУСТВО О ПРАВНОЈ ЗАШТИТИ: Против овог рјешења може се изјавити жалба овом Министарству, у року од 8 дана од дана његовог пријема.

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

