



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: 05-332/25-9282/2
Podgorica, 27.10.2025. godine

OPŠTINA ZETA

ZETA

Glavna gradska ulica Anovi br.89

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-9282/2
Podgorica, 27.10.2025. 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 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 Opština Zeta, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „TRIA“ Doo Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 18.07.2025. godine, 13:58:35, za rekonstrukciju dva postojeća terena i izgradnju balon sportske sale na lokaciji koju čine kat.parcele br.4477 i 4478 KO Mahala, u zahvatu „Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica“ (Službeni list Crne Gore, opštinski propisi br. 6/14), Opština Zeta, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Opštini Zeta, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „TRIA“ Doo Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 18.07.2025. godine, 13:58:35, za rekonstrukciju dva postojeća terena i izgradnju balon sportske sale na lokaciji koju čine kat.parcele br.4477 i 4478 KO Mahala, u zahvatu „Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica“ (Službeni list Crne Gore, opštinski propisi br. 6/14), Opština Zeta, ukupne bruto razvijene građevinske površine balon sale sa aneksom 2114,66 m², indeksa zauzetosti 0,14, indeksa izgrađenosti 0,18, spratnosti objekta aneksa P+1 kao i ukupne površine od 449 m² košarkaškog terena koji se rekonstruiše kompletno, usaglašeno sa sa smjernicama iz Odluke o određivanju lokacije sa elementima urbanističko-tehničkih uslova izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa – sportski objekat na kat. parcelama br. KP 4477 i KP 4478 KO Mahala i programskog zadatka investitora.

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/54-9282/1 od 24.07.2025. godine Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratila se Opština Zeta, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „TRIA“ Doo Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 18.07.2025. godine, 13:58:35, za rekonstrukciju dva postojeća terena i izgradnju balon sportske sale na lokaciji koju čine kat.parcele br.4477 i 4478 KO Mahala, u zahvatu „Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica“ (Službeni list Crne Gore, opštinski propisi br. 6/14), Opština Zeta.

Članom 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25) 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).

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, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Odluku o određivanju lokacije sa elementima urbanističko-tehničkih uslova izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa – sportski objekat na kat. parcelama br. KP 4477 i KP 4478 KO Mahala, broj D 22-332/24-444/3 od jula 2025. godine 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:

Shodno smjernicama iz Odluke o određivanju lokacije sa elementima urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa – sportski objekat na kat. parcelama br. KP 4477 i KP 4478 KO Mahala u zahvatu „Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica“ (Službeni list Crne Gore, opštinski propisi br. 6/2014), Opština Zeta, br. D 22-332/24-444/3 od jula 2025. godine, izdate od strane Opštine Zeta, planirana je rekonstrukcija dva postojeća terena i izgradnja balon sportske sale. Režimom uređenja prostora PUP-a „Glavnog grada Podgorica“ prostor na kome se nalaze predmetne katastarske parcele nalazi se u zahvatu GUR-a „Golubovci“, a prema grafičkom prilogu Plan namjene površina detaljne kategorije GUR-a Golubovci, predmetne kat. parcele tretirane su kao površine za sport i rekreaciju.

Prethodno navedenom Odlukom definisano je da je za rekonstrukciju postojećeg košarkaškog terena na sjevernom dijelu lokacije potrebno izvršiti postavljanje nove podloge terena kao i montažu novih koševa i klupa za sjedenje dok je za rekonstrukciju drugog postojećeg terena na KP 4478 potrebno predvidjeti izgradnju balon sale sa potrebnim parking prostorom (kapaciteta cca 100 PM) i pratećim sadržajima u vidu privremenog objekta – otvorenog šanka sa terasom. Preostali dio lokacije može se tretirati kao dječije igralište, teretana na otvorenom ili park sa potrebnim mobilijarom.

Objekat balon sale potrebno je projektovati sa aneksom. U okviru balon sale projektovati sportski teren dimenzija 40x20m, gdje bi se smjestili tereni za košarku, mali fudbal, odbojku i rukomet. Konstrukciju balon sale predvidjeti kao lučnu, sa visinom balona do 15m. Objekat aneksa može imati dvije etaže. U okviru etaže prizemlja dati funkcionalno rješenje glavne ulazne partije i potrebnih sadržaja za sportiste i trenere kao što su: svlačionice, tuševi, kancelarije, ostave i magacini. Potrebno je predvidjeti i salu za borilačke vještine. U okviru etaže sprata projektovati kafe bar sa potrebnom kuhinjom, toaletom i magacinom kao i malu salu koja po namjeni može služiti kao dječija igraonica. Tribine projektovati sa kapacitetom gledalaca cca 300 mjesta.

Dostavljenim idejnim rješenjem na predmetnoj lokaciji koju čine kat. parcele broj br. KP 4477 i KP 4478 KO Mahala koje se nalaze u zahvatu „Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica“ (Službeni list Crne Gore, opštinski propisi br. 6/2014), Opština Zeta, planirana je rekonstrukcija dva postojeća terena i izgradnja sportske balon sale sa aneksom, spratnosti P+1. Ukupna površina lokacije iznosi 11 813 m². Rekonstrukcija postojećeg terena za košarku na k.p. 4477 radi se u istom gabaritu – 449 m², sa zamjenom postojeće podloge novom, postavljanjem i montažom novih koševa i klupa za sjedenje. Rekonstrukcija postojećeg terena za fudbal na k.p. 4478 vrši se izgradnjom objekta balon sale sa otvorenim parking prostorom kapaciteta 116 PM. Objekat balon sale sa sportskim terenom i sadržajima se postavlja kao slobodnostojeći objekat u

istočnom dijelu parcele dok je parking prostor predviđen u prednjem - zapadnom dijelu. Predlog prostora privremeno montažnog objekta - otvorenog šanka sa ugostiteljskom terasom cca 520 m² se pozicionira pored balon sale u jugoistočnom dijelu parcele. Površina namijenjena za dječije igralište ili parkić na otvorenom, okvirne površine cca 380 m² pozicionira se u sjeveroistočnom dijelu parcele.

Objekat balon sale je dimenzija 45.40m x 38.10m. Projektovana su tri glavna ulaza u objekat - ulaz za posjetioce koji je je pozicioniran centralno na zapadnoj strani objekta, dva bočna ulaza u objekat predviđena za sportske ekipe, trenere i sportiste. U balon sali projektovan je sportski teren dimenzija 40x20m predviđen za košarku, mali fudbal, rukomet i odbojku i aneks koji sadrži dvije etaže. U okviru etaže prizemlja od sadržaja je projektovan aneks koji sadrži ulazni hol za posjetioce sa vjetrobranom, nadzorom-portirnicom, vertikalnu komunikaciju lifta i stepeništa. Takođe su projektovane svlačionice za sportiste sa potrebnim tuševima i toaletima kao i magacin sportske opreme, sala za borilačke sportove, ostave i kancelarija za trenera. Ulaz za sportiste projektovan je sa obje strane objekta aneksa na severnoj i zapadnoj strani. Pored aneksa, nalazi se sportski teren za sportove odbojke, košarke, rukometa, malog fudbala i tribine za gledaoce. Aneks na etaži sprata pored vertikalnih komunikacija lifta i stepeništa od projektovanih sadržaja ima toalete za posjetioce, kafe bar sa potrebnim magacinom i kuhinjom i ostavom i prostor male sale ili igraonice. Prostori kafe bara i igraonice su direktno povezani za tribinama.

Što se tiče oblikovanja i materijalizacije, planirani objekat je urađen u kombinaciji samonosive lučne čelične konstrukcije i "demit" fasade. Istočna fasada je kompletno u poluobličastom sistemu metalnog krova dok su pročelja objekta i zapadna fasada urađeni u kombinaciji "demit" fasade i alu panela u boji zlatnog hrasta. Demit fasada je data u tri nijanse RAL 7037 (tamno siva), bijela RAL 9003 i RAL 1013 (bež). Alu paneli su u boji zlatnog hrasta 104. Dio krova koji natkriva sporski teren je poluobličasta konstrukcija, ventilirana fasada koja održava unutrašnju kontrolisanu temperaturu u dijelu sportskog terena. Krov aneksa je ravan neprohodan krov. Plato oko objekta balon sale popločava se pločama od prirodnog lokalnog kamena, svijetlosive boje, obrađenog za spoljašnju upotrebu. Dio otvorenog šanka i ugostiteljske terase se takođe popločava kamenim pločama a dio oko terena za košarku se ozelenjava uređenim travnatim površinama. Oko parkinga je dat predlog sadnje visokog zelenila - drvo magnolije, lovora, kamfora, platana, hrast, jasen i sl.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje za rekonstrukciju dva postojeća terena i izgradnju balon sportske sale, na lokaciji koju čine kat. parcele broj KP4477 i KP4478 KO Mahala, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana "Glavnog grada Podgorica" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi broj 6/2014), Opština Zeta, ukupne bruto razvijene građevinske površine balon sale sa aneksom 2114,66 m², indeksa zauzetosti 0,14, indeksa izgrađenosti 0,18, spratnosti objekta aneksa P+1 kao i ukupne površine od 449 m² košarkaškog terena koji se rekonstruiše kompletno, usaglašeno sa sa smjernicama iz Odluke o određivanju lokacije sa elementima urbanističko-tehničkih uslova izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa – sportski objekat na kat. parcelama br. KP 4477 i KP 4478 KO Mahala i programskog zadatka investitora.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva Opštini Zeta, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „TRIA“ Doo Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 18.07.2025. godine, 13:58:35, za rekonstrukciju dva postojeća terena i izgradnju balon sportske sale na lokaciji koju čine kat.parcele br.4477 i 4478 KO Mahala, u zahvatu „Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica" (Službeni list Crne Gore, opštinski propisi br. 6/14), 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

Slaven Radunović

