



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: 05-332/25-9624/3
Podgorica, 03.09.2025. godine

Peličić Bašša

ZETA
Balabani bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Broj: 05-332/25-9624/3
Podgorica, 03.09.2025. 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 Peličić Balše, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „STUDIO 4B“ doo, Podgorica, za izgradnju objekta centralnih djelatnosti na UP9, zona A podzona 3, koju čini dio kat.parc. br. 12968/2, KO Golubovci, u obuhvatu DUP-a „Golubovci centar“, Opština Zeta, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Peličić Balši na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „STUDIO 4B“ doo, Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 25.08.2025. godine u 10:46:19 + 02'00', za izgradnju objekta centralnih djelatnosti na UP9, zona A podzona 3, koju čini dio kat.parc. br. 12968/2, KO Golubovci, u obuhvatu DUP-a „Golubovci centar“, Opština Zeta, ukupne bruto razvijene građevinske površine 513,64m² (planom zadato 949,00m²), ukupni indeks izgrađenosti 0.65 (planom zadato 1.20); površine pod objektom 262,43m² (planom nije zadata površina pod objektom); indeks zauzetosti 0.37 (planom nije zadat indeks zauzetosti); spratnosti P+1 (planom zadato P+5); - u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije i 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).

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-9624/1 od 30.07.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se Peličić Balša, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „STUDIO 4B“ doo, Podgorica, za izgradnju objekta centralnih djelatnosti na UP9, zona A podzona 3, koju čini dio kat.parc. br. 12968/2, KO Golubovci, u obuhvatu DUP-a „Golubovci centar“, 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 građevniskoj 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 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 razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Smjernicama iz planskog dokumenta DUP-a "Golubovci centar", Opština Zeta na UP9 utvrđena je namjena centralne djelatnosti, indeks zauzetosti nije zadat, indeks izgrađenosti 1.2, spratnost P+5. Minimalan propisani broj parking mjesta je 1PM/50m² poslovanja, a minimalan propisani procenat zelenila na parceli je 40%. U pogledu oblikovanja i materijalizacije, planom je propisano da prostorno oblikovanje mora biti uskladjeno sa postojećim prostornim oblicima, namjenom i sadržajem objekata. 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 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.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, broj 05-332/25-9624/2 od 01.09.2025. godine, projektovano od strane „STUDIO 4B“ doo, Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 25.08.2025. godine u 10:46:19 + 02'00' za izgradnju objekta centralnih djelatnosti na UP9, zona A podzona 3, koju čini dio kat.parc. br. 12968/2, KO Golubovci, u obuhvatu DUP-a "Golubovci centar", Opština Zeta, konstatuje se sljedeće:

Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja objekta ukupne bruto razvijene građevinske površine 513,64m² (planom zadato 949,00m²), ukupni indeks izgrađenosti 0.65 (planom zadato 1.20); površine pod objektom 262,43m² (planom nije zadata površina pod objektom); indeks zauzetosti 0.37 (planom nije zadat indeks zauzetosti); spratnosti P+1 (planom zadato P+5). Objekat je propisno udaljen od ivice parcele shodno smjernicama iz planskog dokumenta koji se odnose na građevinsku liniju. Projektovano je 10 parking mjesta u skladu sa UTU. Ostvareni procenat zelenila na parceli je u skladu sa procentom propisanim planskim dokumentom. U pogledu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije, objekat je adekvatno uklopljen u okruženje. Materijali spoljnjih, fasadnih zidova su predviđeni od termoizolacionih sendvič panela. Dio spoljnjeg omotača objekta su i veliki stakleni otvori i strukturalna fasada. Svi otvori na objektu su predviđeni da se rade od aluminijjskih profila sa termoprekidom, a opremljeni su termoizolacionim niskoemisionim staklom. Parterno uređenje čine trotoar, asfaltirana površina, kao i ozelenjena parking zona koja sa zelenim površinama čini 40% površine parcele. Krov je projektovan kao ravan krov, neprohodni tako da zadovolji sve izolacione i funkcionalne zahtjeve. Krovni prekrivač objekta je trapezni samonosivi lim.

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

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva Peličić Balši na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „STUDIO 4B“ doo, Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 25.08.2025. godine u 10:46:19 + 02'00", za izgradnju objekta centralnih djelatnosti na UP9, zona A podzona 3, koju čini dio kat.parc. br. 12968/2, KO Golubovci, u obuhvatu DUP-a "Golubovci centar", 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.

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

Mirjana Đurišić

