



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma
i državne imovine
Direktorat glavnog državnog arhitekta



Broj: 05-332/26-3243/3
Podgorica, 14.04.2025. godine

BALŠIĆ BRANKO

PODGORICA
Bulevar Pera Četkovića 17/147

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: 05-332/26-3243/3
Podgorica, 14.04.2025. 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 Bašić Branka iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ING INVEST“ D.O.O. Danilovgrad, za izgradnju stambenog objekta, na katastarskoj parceli br. 4360/1, KO Golubovci, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana "Glavni grad Podgorica" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 096/25), Opština Zeta, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Bašić Branku iz Podgorice, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ING INVEST“ D.O.O. Danilovgrad, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.03.2026.godine u 14:04:57 + 01'00', za izgradnju stambenog objekta, na katastarskoj parceli br. 4360/1, KO Golubovci, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana "Glavni grad Podgorica" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 096/25), Opština Zeta, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 217,11m² (planom nije definisano), indeksa izgrađenosti 0,43 (planom zadato 0,80), površine pod objektom 149,93m² (planom nije definisano); indeksa zauzetosti 0,30 (planom zadato 0,30); spratnosti P+Pk (planom zadato P+1+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 građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/26-3243/1 od 10.03.2026.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se Bašić Branko iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ING INVEST“ D.O.O. Danilovgrad, za izgradnju stambenog objekta, na katastarskoj parceli br. 4360/1, KO Golubovci, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana "Glavni grad Podgorica" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 096/25), 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 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:

Shodno planskom dokumentu namjena predmetne lokacije je površine za stanovanje. Stambeni objekti se mogu graditi na katastarskim parcelama koje imaju pristup na javni put.

Minimalna površina dijela katastarske parcele za individualno stanovanje je 300 m², a max. 500m². Maksimalna spratnost stambene zgrade je P+1+Pk (ili tri etaže bez obzira na nomenklaturu). Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti na ukupnoj parceli 0.8; najveći dozvoljeni indeks zauzetosti parcele 0,3. Minimalna udaljenost slobodnostojećeg objekta iznosi 3 m od granice susjedne parcele. Gradjevinska linija u odnosu na javni put min 5 m. Parkiranja u okviru parcele i u objektu.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ING INVEST“ D.O.O. Danilovgrad, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.03.2026. godine u 14:04:57 + 01'00', za izgradnju objekta u okviru namjene površine za stanovanje, na katastarskoj parceli br. 4360/1, KO Golubovci, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana "Glavni grad Podgorica" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 096/25), Glavni grad Podgorica, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja stambenog objekta - porodična kuća, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 217,11m² (planom nije definisano), indeksa izgrađenosti 0,43 (planom zadato 0,80), površine pod objektom 149,93m² (planom nije definisano); indeksa zauzetosti 0,30 (planom zadato 0,30); spratnosti P+Pk (planom zadato P+1+Pk).

Idejnim rješenjem je planiran stambeni objekat spratnosti P+Pk, približno kvadratne osnove, sa četvorovodnim krovom. Saobraćajni i pješački pristup objektu je obezbijeđen sa zapadne strane parcele, sa postojeće lokalne saobraćajnice. Mirujući saobraćaj je riješen u okviru predmetne urbanističke parcele. Obezbijeđeno je ukupno 2 PM. Ostatak parcele čine očuvane zelene površine, voćnjaci i pješačke staze oko objekta. Zelene površine čine 86% parcele i pokrivaju 2685,58m². Objekat je propisno udaljen od granica susjednih urbanističkih parcela shodno smjernicama iz planskog dokumenta, koje se odnose na građevinsku liniju.

Shodno navedenom, a uvidom u dopunjeno 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:

Graditeljsko nasljeđe kuća za stanovanje i ambijentalnih seoskih sredina moraju biti zaštićeni i unaprijeđeni adekvatnim postupkom koji treba da posluže kao inspiracija za dalje građenje.

Projektom je planiran slobodnostojeći objekat, jasnih proporcija i svedene forme. Fasadni zidovi stambenog objekta su sa završnom obradom u fasadnom malteru u bijeloj boji RAL 9010, sa akcentima obrađenim u imitaciji drveta. Ostakljene površine su projektovane u fasadnoj bravariji od PVC profila u imitaciji drveta. Krov je planiran kao kosi krov sa pokrivačem od crijeva u crnoj boji, koji obezbjeđuje trajnost i savremeni izgled objekta. Pješačke površine i parking prostor su planirane kao behaton popločanje sa ivičnjacima. Ograda prema postojećoj saobraćajnici je bijele boje sa bravarijom u boji RAL 9017.

Shodno svemu navedenom, izmijenjeno 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 Balšić Branku iz Podgorice, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ING INVEST“ D.O.O. Danilovgrad, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.03.2026.godine u 14:04:57 + 01'00', za izgradnju stambenog objekta, na katastarskoj parceli br. 4360/1, KO Golubovci, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana "Glavni grad Podgorica" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 096/25), 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

