



Црна Гора  
Министарство просторног планирања,  
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-6237/2  
Подгорица, 13.05.2026.године

„КИПС“ Доо

ПОДГОРИЦА

Ул. Анкарски булевар бб

Доставља се рјешење број и датум горњи.



МИНИСТАР  
Славен Радуновић

Сагласна:

ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА  
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-6237/2  
Подгорица, 13.05.2026.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 и 92/25) 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 „Кипс“ Доо Подгорица, за давање сагласности на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „ИНГ ИНВЕСТ“ Доо Даниловград, за изградњу пословног објекта са магацином, на кат. парц. бр. 128/7, 128/8, 128/9, 151/7, 128/11, 151/11 и 161/10 све КО Цијевна, односно на урбанистичким парцелама УП9, УП10 и УП11, у блоку 4, у захвату Урбанистичког пројекта “Складишта и сервиси - Цијевна” (“Службени лист Црне Горе – општински прописи”, број 52/18), Општина Зета, доноси

## Р Ј Е Ш Е Њ Е

**Даје се сагласност** подносиоцу захтјева “КИПС” Доо, на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „ИНГ ИНВЕСТ“ Доо Даниловград, овјерено електронским потписом пројектанта дана 29.04.2026.године у 12:37:51 +02'00', за изградњу пословног објекта са магацином, на кат. парц. бр. 128/7, 128/8, 128/9, 151/7, 128/11, 151/11 и 161/10 све КО Цијевна, односно на урбанистичким парцелама УП9, УП10 и УП11, у блоку 4, у захвату Урбанистичког пројекта “Складишта и сервиси - Цијевна” (“Службени лист Црне Горе – општински прописи”, број 52/18), Општина Зета, укупне бруто развијене грађевинске површине корисног дијела објекта 3 619,28м<sup>2</sup> (планом задато 3 651,02м<sup>2</sup>); индекса изграђености 0,46 (планом задато 0,46); површине под објектом 2 389,69м<sup>2</sup> (планом задато 2 396,97м<sup>2</sup>); индекса заузетости 30,11% (планом задато 30,20%); спратности По+П+1 (планом задато П+1 – уз могућност изградње подземне етаже) - у погледу усаглашености са урбанистичко-техничким условима у дијелу обликовања и материјализације 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).

## Образложење

Актом број 05-332/26-6237/1 од 04.05.2026.године, Директорату Главног државног архитекте овог Министарства, обратио се “КИПС” Доо, захтјевом за давање сагласности на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „ИНГ ИНВЕСТ“ Доо Даниловград, овјерено електронским потписом пројектанта дана 29.04.2026.године у 12:37:51 +02'00', за изградњу пословног објекта са магацином, на кат. парц. бр. 128/7, 128/8, 128/9, 151/7, 128/11, 151/11 и 161/10 све КО Цијевна, односно на урбанистичким парцелама УП9, УП10 и УП11, у блоку 4, у захвату Урбанистичког пројекта “Складишта и сервиси - Цијевна” (“Службени лист Црне Горе – општински прописи”, број 52/18), 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 3000м<sup>2</sup> 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 ст.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, 92/25 и 160/25), 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 – Директорату главног државног архитекте сљедећу документацију: Урбанистичко-техничке услове број: УПУВ 71-332/24-138/6 издати дана 11.10.2024. године од стране Секретаријата за уређење простора, заштиту животне средине и саобраћај Општине Зета; Урбанистичко-техничке услове број УПУВ 71-332/24-139/6 издати дана 11.10.2024. године од стране Секретаријата за уређење простора, заштиту животне средине и саобраћај Општине Зета; Урбанистичко-техничке услове број УПУВ 71-332/24-140/6 издати дана 11.10.2024. године од стране Секретаријата за уређење простора, заштиту животне средине и саобраћај Општине Зета; Изјаву пројектанта са табеларним приказом задатих и остварених урбанистичких параметара; Изјаву овлашћене геодетске организације и измијењено 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 са сљедећих разлога:

Сходно графичком прилогу из планског документа *План намјене површина* предметна локација се налази у оквиру површина за индустрију и производњу. На овим површинама могу се планирати привредни објекти, производно занатство, складишта, стоваришта, робно-дистрибутивни центри, сервисне зоне, слободне зоне и складишта, и слично. На овим површинама, изузетно од претежне намјене и компатибилно тој намјени, могу се планирати објекти и садржаји пословних, комерцијалних и услужних дјелатности, паркинзи и гараже за смјештај возила и корисника.

Идејна рјешења која су обавезна за ниво Урбанистичког пројекта су урађена као оријентационе могућности за различите зоне намјена. Просторна организација је заснована на избору флексибилног типа парцелације са могућношћу укрупњавања, према потребама будућих корисника. Број објеката и размјештај на парцели зависи од врсте производа за складиштење и технолошких потреба.

Одлуком о постављању односно грађењу и уклањању помоћних објеката на територији Општине Зета (“Службени лист Црне Горе - општински прописи”, бр. 037/23 од 10.08.2023)

дефинисано је да се плански параметри у смислу заузетости и изграђености урбанистичке, односно катастарске парцеле за помоћне објекте тип 2 и тип 3 не примјењују.

Положај грађевинске линије дефинисан је у графичком прилогу иза планског документа – *План парцелације регулације са координатама преломних тачака грађевинских линија*. Индекс спратности означава максималну спратност објекта и за предметну локацију износи П+1. У урбанистичке параметре укалкулисане само надземне етаже, подруми не улазе у билансе.

При дефинисању површина за стационарање путничких возила примјењују се сљедећи нормативе: за зону затворених складишта: 1ПМ на 100м<sup>2</sup> бруто површине; за зону опслужног центра 1ПМ на 50м<sup>2</sup> бруто површине. Паркирање возила је предвиђено у оквиру парцеле.

Увидом у измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „ИНГ ИНВЕСТ“ ДОО Даниловград, овјерено електронским потписом пројектанта дана 29.04.2026.године у 12:37:51 +02'00', за изградњу пословног објекта са магацином, на кат. парц. бр. 128/7, 128/8, 128/9, 151/7, 128/11, 151/11 и 161/10 све КО Цијевна, односно на урбанистичким парцелама УП9, УП10 и УП11, у блоку 4, у захвату Урбанистичког пројекта "Складишта и сервис - Цијевна" ("Службени лист Црне Горе – општински прописи", број 52/18), Општина Зета, констатовано је да је идејним рјешењем предвиђена изградња пословног објекта са магацином, укупне бруто развијене грађевинске површине корисног дијела објекта 3 619,28м<sup>2</sup> (планом задато 3 651,02м<sup>2</sup>); индекса изграђености 0,46 (планом задато 0,46); површине под објектом 2 389,69м<sup>2</sup> (планом задато 2 396,97м<sup>2</sup>); индекса заузетости 30,11% (планом задато 30,20%); спратности По+П+1 (планом задато П+1 – уз могућност изградње подземне етаже).

Објекат чине двије функционалне зоне. У једном дијелу објекта, спратности П+1, на приземљу је предвиђен продајни простор са пратећим садржајем, док је на првом спрату смјештен административно-пословни дио објекта. Лијеви тракт објекта је спратности П и у функцији је магацинског простора, који због техничко-технолошких захтјева има дуплу висину. Такође, објекат има и подземну етажу у оквиру које су смјештене техничке просторије, гаража и продајни дио. Сходно намјени подземне етаже, површина која је намијењена за гаражирање возила и техничке просторије нису узете у обрачун укупне бруто површине објекта, док је површина продајног дијела ушла у билансе. Објекат је прописно удаљен од граница парцеле, сходно смјерницама које се односе на грађевинску линију.

Мирујући саобраћај је ријешен на површинском паркинг простору у оквиру локације, и једним дијелом у подземној гаражи. У партеру је обезбијеђено 87ПМ, док је у оквиру подземне гараже обезбијеђено 22ПМ. Укупан број паркинг мјеста износи 109 и усклађен је са прописаним нормативима за предметну намјену. Саобраћајни прикључак је предвиђен у складу са планским рјешењем.

Зелене односно слободне површине чине 1 265,44м<sup>2</sup>, односно 15,95% од површине локације. Такође, предвиђене су заштитно-зелене зоне, које су распоређене дуж граница парцела и између објеката. Сходно Одлуци о постављању односно грађењу и уклањању помоћних објеката на територији Општине Зета ("Службени лист Црне Горе - општински прописи", бр. 037/23 од 10.08.2023) површине монтажно-демонтажних надстрешница, које чине дио партерног уређења, односно представљају помоћне објекте тип 3, нису узете у обрачун заузетости и изграђености предметне локације.

Увидом у идејно рјешење утврђено је да објекат пројектован у складу са обликовањем и материјализацијом за ову врсту објеката. Објекат карактерише савремени, минималистички израз, заснован на контексту масивних плавих волумена и прозирних стаклених површина. Кров објекта је коси, двоводни, са покривачем од сендвич панела у тону РАЛ 9006. Цијела кровна равна је сакривена атиком. Материјали који се користе су проистекли из принципа

рационалности, сходно намјени, уз одређен ниво ексклузивности у дијелу фронталне фасаде. Предвиђа се употреба сендвич панела у тоновима РАЛ 5010 и 9006, бетона и вентилисане фасаде.

Измјене предметног идејног рјешења у односу на рјешење на које је дата сагласност Главног државног архитекте, број:05-332/25-16047/2 од 22.01.2026.године, односе се на измјене у обликовном смислу, а које се односе на фасаде пословног дијела објекта, и на укидање дијела надстрешница изнад паркинг простора. Ове измјене су условиле и корекцију појединих урбанистичких параметара, конкретно укупне бруто површине корисног дијела објекта и површине под објектом, при чему наведени параметри и даље остају у оквиру важећих и прописаних урбанистичких параметара.

Сходно наведеном, а увидом у измијењено идејно рјешење констатује се да је пројектовани објект услажен 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) као и са смјерницама у дијелу обликовања и материјализације.

Код изложеног правног и чињеничног стања ствари, овај Директорат је нашао да су се стекли услови за давање сагласности подносиоцу захтјева "КИПС" ДОО, на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „ИНГ ИНВЕСТ“ ДОО Даниловград, овјерено електронским потписом пројектанта дана 29.04.2026.године у 12:37:51 +02'00', за изградњу пословног објекта са магацином, на кат. парц. бр. 128/7, 128/8, 128/9, 151/7, 128/11, 151/11 и 161/10 све КО Цијевна, односно на урбанистичким парцелама УП9, УП10 и УП11, у блоку 4, у захвату Урбанистичког пројекта "Складишта и сервиси - Цијевна" ("Службени лист Црне Горе – општински прописи", број 52/18), Општина Зета, у погледу услажености са урбанистичко техничким условима у дијелу обликовања и материјализације, и са основним урбанистичких 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).

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

**УПУТСТВО 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**

