



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-10604/2
Подгорица, 06.08.2026. године

ПЕРИША ПЕШУКИЋ

ПОДГОРИЦА

Ул. Миодрага Чејовића бр.3

Доставља се рјешење број и датум горњи.



Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

Mirjana Digitally signed
Ђуришић by Mirjana
Ђуришић
Date: 2026.08.06
10:29:05 +02'00'

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-10604/2

Подгорица, 06.08.2026. 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 Перише Пешукић, за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Контраст Студио“ Доо, за изградњу породичног стамбеног објекта, на катастарској парцели бр. 12694/2 КО Голубовци, у захвату Измјена и допуна Просторно урбанистичког плана Главног града Подгорице („Службени лист Црне Горе“, број 96/25), Општина Зета, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева Периши Пешукићу, на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Контраст Студио“ Доо, овјерено електронским потписом одговорног пројектанта дана 27.07.2026. године у 09:40:11 +02:00, за изградњу породичног стамбеног објекта, на катастарској парцели бр. 12694/2 КО Голубовци, у захвату Измјена и допуна Просторно урбанистичког плана Главног града Подгорице („Службени лист Црне Горе“, број 96/25), Општина Зета, укупне бруто развијене грађевинске површине корисног дијела објекта 170,00м² (планом задато максимално 200м² по објекту), индекса изграђености 0,166 (планом задато 0,60), површине под објектом 170,00м² (планом није задато); индекса заузетости 0,166 (планом задато 0,3); спратности П (планом задато двије надземне етаже, уз могућност изградње подрумске етаже) - 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).

Образложење

Актом број 05-332/26-10604/1 од 27.07.2026. године, Директорату Главног државног архитекте овог Министарства, обратио се Перише Пешукић, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Контраст Студио“ Доо, за изградњу породичног стамбеног објекта, на катастарској парцели бр. 12694/2 КО Голубовци, у захвату Измјена и допуна Просторно урбанистичког плана Главног града Подгорице („Службени лист Црне Горе“, број 96/25), Општина Зета.

Чланом 22 став 1 тачке 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 утађује 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 71-332/26-73/5 издате од стране Секретаријата за уређење простора, заштиту животне средине и саобраћај Општине Зета, дана 05.05.2026. 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 „Смјерницама за уређење и изградњу објеката у насељима“ дефинисаним важећим планским документом, ван захвата планова нижег реда, односно на подручјима за која није прописана обавеза њихове израде, а гдје је омогућено директно спровођење овог плана, урбанистичка парцела формира се уз максимално поштовање постојеће катастарске парцелације. У том смислу, постојећа катастарска парцела, односно њен дио или више дјелова, може представљати урбанистичку парцелу под условом да испуњава критеријуме прописане наведеним поглављем из планског документа.

Према важећем планском документу предметна кат.парцела налази се у оквиру површина “насеља”. Према детаљној категорији намјене у оквиру ГУР-а Голубовци припада површинама за становање (СМГ). Намјена површина дата је у складу са Правилником о ближем садржају и форми планског документа, критеријумима намјене површина, елементима урбанистичке регулације и јединственим графичким симболима.

Минимална површина катастарске односно урбанистичке парцеле за грађење у оквиру предметне намјене износи 300м². Максимално дозвољени индекс заузетости износи 0,3, док је максимално дозвољени индекс изграђености 0,6. Максимална спратност објекта је двије надземне етаже, уз могућност изградње подрумске етаже. Уколико је, примјеном прописаних параметара, могуће остварити већу БРГП, на предметној локацији може се градити један или више објеката, при чему максимална БРГП појединачног објекта не може бити већа од 200м². Минимално растојање објекта од сусједне парцеле износи 3,00м, док минимално растојање објекта од регулационе линије, односно границе јавне површине или пута, износи 5,00м.

Минимална проценат зелених површина на урбанистичкој парцели износи 30%. Неопходан број парцкинг мјеста је потребно обезбиједити на парцели или у оквиру објекта.

Увидом у достављено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Контраст Студио“ Доо, овјерено електронским потписом одговорног пројектанта дана 27.07.2026. године у 09:40:11 +02'00', за изградњу породичног стамбеног објекта, на катастарској парцели бр. 12694/2 КО Голубовци, у захвату Измјена и допуна Просторно урбанистичког плана Главног града Подгорице (“Службени лист Црне Горе”, број 96/25), Општина Зета, констатовано је да је идејним рјешењем предвиђена изградња породичног стамбеног објекта, укупне бруто развијене грађевинске површине корисног дијела објекта 170,00м² (планом задато максимално 200м² по објекту), индекса изграђености 0,166 (планом

задато 0,60), површине под објектом 170,00м² (планом није задато); индекса заузетости 0,166 (планом задато 0,3); спратности П (планом задато двије надземне етаже, уз могућност изградње подрумске етаже).

Са аспекта функционалне организације, пројектовани објект конципиран је као јединствена стамбена целина са јасно раздвојеном дневном и спаваћом зоном, чиме се обезбјеђује функционалност и квалитет коришћења простора. Улаз у објект је остварен преко улазне терасе који води у ходник, из којег је омогућен приступ свим функционалним целинама објекта. Дневна зона се састоји од дневног боравка, трпезарије и кухиње. У оквиру овог дијела планирано је и купатило. Спаваћа зона се састоји од три спаваће собе, дегажмана, купатила и вешераја. У склопу објекта пројектована је гаража са једним паркинг мјестом. Површина гараже укључена је у обрачун укупне БРГП објекта. Објект је прописно удаљен од граница са сусједним парцелама сходно смјерницама из планског документа које се односе на грађевинску линију. Пројектом је обезбијеђено 727,00м² зелених површина, односно 70% од укупне површине локације, чиме је задовољен минимални проценат зеленила који је прописан планским документом.

Завршна обрада фасаде је ситнозрни зарибани бавалит. Кров објекта је коси, сложени, нагиба 23°. Са аспекта архитектонског обликовања утврђено је да је планирани објект пројектован у складу са обликовањем и материјализацијом за ову врсту објекта.

Колски прилаз предметној катастарској парцели са јавне саобраћајнице планиран је преко кат. парцеле бр. 12692 КО Голубовци, за који власник кат. парцеле бр. 12694/2 КО Голубовци има забиљежбу права службености у Листу непокретности 739 КО Голубовци.

Сходно наведеном, а увидом у идејно рјешење констатује се да је пројектовани објект 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) као и 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 Периши Пешукићу, на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Контраст Студио“ ДОО, овјерено електронским потписом одговорног пројектанта дана 27.07.2026. године у 09:40:11 +02'00', за изградњу породичног стамбеног објекта, на катастарској парцели бр. 12694/2 КО Голубовци, у захвату Измјена и допуна Просторно урбанистичког плана Главног града Подгорице („Службени лист Црне Горе“, број 96/25), 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

**Mirjana
Đurišić**

Digitally signed by
Mirjana Đurišić
Date: 2026.08.06
10:30:48 +02'00'