



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-7342/2
Подгорица, 07.09.2026. године

„ПРОЈЕКТ ING“ DOO

Никола Павићевић

Данило Марковић

Владан Марковић

ЦЕТИЊЕ

Ул. Вучедолска бр.76

Доставља се рјешење број и датум горњи.



МИНИСТАР

Славен Радуновић

Сагласна:

ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/в;
- наслову



Број: 05-332/26-7342/2
Подгорица, 07.09.2026. 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 „Пројект - инг“ д.о.о. Цетиње, Павићевић Никола, Марковић Данило и Марковић Владан за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Црта“ д.о.о. Подгорица, за изградњу објекта становања средње густине – тип 1 на локацији УП 223, коју чине 4206/2, 4206/4, 4207/1 и 4208/2 КО Цетиње I и УП 224, коју чине катастарске парцеле 4206/1 и 4206/5 КО Цетиње I у захвату Детаљног урбанистичког плана „Груда – доње поље (зона Д)“ („Службени лист Црне Горе“ - општински прописи број 18/12), Пријестоница Цетиње, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцима захтјева „Пројект - инг“ д.о.о. Цетиње, Павићевић Николи, Марковић Данилу и Марковић Владану, на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Црта“ д.о.о. Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 25.05.2026. године, у 09:22:59 +02'00' за изградњу објекта становања средње густине – тип 1 на локацији УП 223, коју чине 4206/2, 4206/4, 4207/1 и 4208/2 КО Цетиње I и УП 224, коју чине катастарске парцеле 4206/1 и 4206/5 КО Цетиње I у захвату Детаљног урбанистичког плана „Груда – доње поље (зона Д)“ („Службени лист Црне Горе“ - општински прописи број 18/12), Пријестоница Цетиње, укупне бруто развијене грађевинске површине за УП 223 – 498,69 м² и УП 224 – 1.154,17 м², укупно - 1.652,86 м² (планом задато за УП 223 - 500,40 м² и за УП 224 - 1298,40 м², укупно – 1.798,80 м²), индекс изграђености за УП 223 – 1,20 и УП 224 – 2,13 (планом задато за УП 223 – 1,20 и УП 224 – 2,40), укупне бруто развијене грађевинске површине са подземном етажом која не улази у обрачун 3.016,60,10 м², површине под објектом, за УП 223 – 166,23 м² и УП 224 – 288,67 м², укупно – 454,90 м² (планом задато за УП 223 - 166,80 м² и УП 224 – 324,60 м², укупно 491,40 м²), индекс заузетости за УП 223 – 0,40 и УП 224 – 0,53 (планом задато за УП 223 – 0,40 и УП 224 – 0,60), спратности за УП 223 – 2По + П + I + Пк, за УП 224 – 2По + П + II + Пк (планом задато за УП 223 до П+I+Пк, за УП 224 до П+II+Пк уз могућност пројектовања подземне етаже) - у погледу усаглашености са смјерницама за архитектонско 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).

О б р а з л о ж е њ е

Актом број 05-332/26-7342/1 од 25.05.2026. године, Директорату Главног државног архитекте овог Министарства, обратили су се „Пројект - инг“ д.о.о. Цетиње, Павићевић Никола, Марковић Данило и Марковић Владан захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Црта“ д.о.о. Подгорица, за изград-

њу објекта становања средње густине – тип 1 на локацији УП 223, коју чине 4206/2, 4206/4, 4207/1 и 4208/2 КО Цетиње I и УП 224, коју чине катастарске парцеле 4206/1 и 4206/5 КО Цетиње I у захвату Детаљног урбанистичког плана „Груда – доње поље (зона Д)“ („Службени лист Црне Горе“- општински прописи број 18/12), Пријестоница Цетиње.

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 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 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, 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 су доставили овом Министарству – Урбанистичко техничке услове број 05-332/25-665 издате од стране Секретаријата за уређење простора и заштиту животне средине Пријестоница Цетиње, дана 17.11.2025. године; Урбанистичко техничке услове број 05-332/25-666 издате од стране Секретаријата за уређење простора и заштиту животне средине Пријестоница Цетиње, дана 17.11.2025. године; Изјаву пројектанта са табеларним приказом задатих и остварених урбанистичких параметара 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 сљедећих разлога:

Смјерницама из планског документа Детаљног урбанистичког плана „Груда - доње поље (зона Д)“ („Службени лист Црне Горе“- општински прописи број 18/12), Пријестоница Цетиње, планирана намјена унутар предметне локације је становање средње густине – тип 1.

Становање средње густине

Тип 1

Становање је дефинисано као претежна намјена.

У оквиру ове намјене као претежне могућа је организација садржаја у функцији трговине, угоститељства, услуга, администрације, чисте производње која не угрожава животну средину и која је компатибилна са становањем као и других садржаја који могу подржати становање као примарну намјену.

Планирани садржаји се могу организовати у комбинацији у оквиру објекта (становање са дјелатностима) или само становање или само дјелатности односно други могући садржаји.

Максимална спратност за парцеле од 300-500м² је П+1+Пк односно три надземне етаже уз могућност изградње сутеренске односно подрумске етаже. За парцеле веће од 500 м² је П+2+Пк, односно четири надземне етаже уз могућност изградње сутеренске односно подрумске етаже.

Максимални индекс заузетости за парцеле од 300-500 м² до 0.4 а за парцеле преко 500 м² 0.6.

Максимални индекс изграђености за парцеле од 300-500 м² до 1.2 а за парцеле преко 500 м² до 2.4.

Минимална новоформирана парцела је 300 м². У плану су дефинисане урбанистичке парцеле, уколико је за потребе организације других садржаја потребна већа парцела могуће је удруживање урбанистичких парцела и тада важе услови за новоформирану парцелу.

- Гдје није било могуће извршити парцелацију у циљу нове изградње уз задовољење услова о величини новоформиране парцеле или формирања приступа, постојећи објекат је могуће доградити до задатих параметара или изградити нови објекат као други на парцели с тим да оба објекта заједно буду у оквиру задатих параметара, а на великим парцелама да оба имају максимум по 500 м² БРГП.
- Објекти могу бити организовани као слободностојећи, двојни или у низу.
- Минимална ширина парцеле за слободностојећи објекат може бити 12 м.
- Нови објекти се постављају на или иза грађевинске линије која је задата на нивоу блока. Постојећи објекти који задиру у грађевинску линију а не угрожавају планирану регулативу као такви се задржавају (ово се односи на евидентиране објекте без обзира да ли су грађени са грађевинском дозволом или су подигнути као бесправни објекти). Постојећи објекти који се задржавају а који задиру у грађевинску линију могу се доградити или надградити у складу са условима плана и на дијелу објекта који задира у грађевинску линију. Положај грађевинске линије је обавезујући за новопланиране и објекте који ће претрпјети тоталну реконструкцију.
- Минимална удаљеност од сусједне парцеле за слободностојеће објекте је 1.5 м. Постављање објеката као двојних или у низу могуће је уз међусобну сагласност сусједа осим на уским парцелама гдје је обавезујуће.
- Све постојеће парцеле мање од задате као такве се задржавају и на њима је могућа градња према задатим параметрима. Постојећи објекти који су евидентирани у плану без обзира да ли су подигнути са грађевинском дозволом или као бесправни а чији су параметри већи од задатих (већа спратност, индекс заузетости, мања удаљеност од сусједне парцеле, положај у односу на планом задату грађевинску линију и др.) као такви се могу задржати. Задати параметри важе за новопланиране објекте или објекте који ће претрпјети тоталну реконструкцију, рушење и градња новог објекта. Сви постојећи објекти који не нарушавају планирану регулативу као такви се могу задржати, грађевинске линије су задате на нивоу блока и важе за нове објекте и објекте који ће претрпјети тоталну реконструкцију. Објекти који су у изградњи могу се завршити у складу са документацијом по којој је започета градња без обзира да ли ће се на тај начин прекорачити параметри.
- Сви постојећи објекти чија је спратност мања од задате као и парцеле које имају мањи индекс заузетости од индекса задатог планом могу се надградити или доградити до максимално задатих параметара. Сви постојећи објекти могу претрпјети тоталну реконструкцију односно могу се замијенити новим и тада важе услови за новопланиране објекте, односно мора се поштовати задата грађевинска линија, однос према сусједним парцелама као и задати урбанистички параметри.
- На постојећим парцелама мањим од 300м² могућа је градња новог објекта породичног становања, породичног становања са дјелатностима или само дјелатности и то са следећим параметрима: индекс заузетости 0.3, максимална спратност П+1.
- Паркирање и гаражирање је планирано у оквиру парцеле. Гараже и други помоћни објекти могу се градити у складу са општинском одлуком.

- Уколико се услед косог крова над већим распонима формира висок тавански простор, исти се може у том случају користити као стамбени али уз осветљење преко кровних прозора односно без баца.
- Могуће је укрупњавање урбанистичких парцела и тада важе услови за новодобијену парцелу.
- Ограђивање је могуће и то транспарентном оградом до висине од 1.40 м или живом зеленом оградом. Ограде се постављају на границу парцеле тако да стубови оgrade и капије као и жива ограда буду на земљишту власника оgrade.
- У изградњи објеката треба користити елементе традиционалне архитектуре тог поднебља укомпоноване на савремен начин, природне материјале, косе кровне равни и др. За парцеле које су у оквиру заштићене околине историјског језгра поштовати услове Завода за заштиту споменика културе.

Новопланирани објекти су везани за осовине саобраћајница које су дефинисане неопходним елементима за преношење на терен. Кота пода приземља је у функцији организације у оквиру самог објекта као и формирања подземних етажа (подрумска или сутеренска етажа). Максимална кота пода приземља је на 0.9 м од коте приступне саобраћајнице.

Спратност новопланираних објеката је дефинисана условима плана.

Код нових и самостојећих објеката висине морају бити усклађене са општом сликом насеља, несметаним визурама и економичношћу градње.

Пројектовано рјешење је у складу са планом прописаним условима за архитектонско обликовање и материјализацију.

Број паркинг места за нове објекте је планиран по нормативу 1.1 паркинг или гаражно мјесто по стамбеној јединици, односно 60 м² пословног простора на једно паркинг место.

Предметни објекат је планиран уз поштовање хоризонталних и вертикалних габарита из урбанистичко техничких услова.

Објекат се састоји из двије зоне одвојене тампон слојем, спојене заједничким комуникационим коридором.

Зону А која је смјештена на УП 223, спратности 2По+П+1+Пк, чине 3 стамбене јединице по етажи, и то 2 једноспобна стана и 1 гарсоњера, укупно 9 стамбених јединица.

Зона Б је смјештена у оквиру УП 224, спратности 2По+П+2+Пк, и чине је 3 стамбене јединице по етажи и то 2 једноспобна стана и 1 гарсоњера у приземљу, 3 једноспобна стана на I и II спрату, док је на нивоу поткровља организован двособан стан.

Зону Б укупно чини 10 стамбених јединица, док укупни објекат који чине Зона А и Зона Б посједује 19 стамбених јединица од којих је једну могуће прилагодити потребама ОСИ.

У оквиру партера, формира се наткривена рампа нагиба 12% преко које се приступа гаражном простору, док се у самој гаражи комуникација успоставља такође помоћу рампе нагиба 15%. У подземним етажама смјештена су 22 паркинг мјеста, од којих су 4 прилагођена потребама ОСИ. Поред тога у гаражном простору су смјештене техничке просторије, спремишта за бицикла и колица као и остава за спремачицу. Поред рампе, на локацији су предвиђене и озелењене жардињере обogaћене уређеним зеленим површинама које садрже декоративно и аутохтоно високо и ниско растине, као и урбани мобилијар у виду клупа за одмор.

Конструктивни елементи објекта чине систем носећих армирано-бетонских елемената, док су преградни зидови планирани као гитер блокови са свим завршним слојевима. Носећу конструкцију крова урадити као косу, нагиба 35°, посебно ојачану, са свим потребним изолационим слојевима.

За завршни слој фасадних зидова употребити камену облогу сиве нијансе у комбинацији са фундермаксом дрвене обраде. Планирати вертикалне зелене зидове на доминантним фасадама. Кров планирати као теголу у антрацит нијанси. Поједине елементе – баџе по вертикали обложити металним фасадним панелима у црној боји. Предвидјети адекватну термоизолацију, односно термо омотач објекта на крову, фасади и подовима, како би се омогућио топлотни комфор простора и спријечио губитак топлоте у хладним зимским мјесецима.

Кров је пројектован као двоводни, коси, нагиба 35°, са двоводним баџама нагиба 38°, посебно ојачан, са свим потребним изолационим слојевима.

Спољашња браварија је застакљена трослојним стаклом, која има квалитетне вриједности коефицијента пролаза топлоте, а у циљу постизања што веће енергетске ефикасности.

Предвиђена је антрацит алуминијска браварија, као и гаражна врата адекватних димензија, такође у антрацит боји.

Уређење терена чине пјешачке и колске комуникационе стазе које воде до улаза у објекат и озелењене жардињере обogaћене високим и ниским растињем. Саднице обухватају медитеранско и аутохтоно растиње, њихов тип и број су описани у оквиру графичке документације.

Пројектовано рјешење је у складу са планом прописаним условима за архитектонско обликовање и материјализацију.

Код изложеног правног и чињеничног стања ствари, овај Директорат је нашао да су се стекли услови за давање сагласности подносиоцима захтјева „Пројект - инг“ д.о.о. Цетиње, Павићевић Николи, Марковић Данилу и Марковић Владану, на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране стране „Црта“ д.о.о. Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 25.05.2026. године, у 09:22:59 +02:00 за изградњу објекта становања средње густине – тип 1 на локацији УП 223, коју чине 4206/2, 4206/4, 4207/1 и 4208/2 КО Цетиње I и УП 224, коју чине катастарске парцеле 4206/1 и 4206/5 КО Цетиње I у захвату Детаљног урбанистичког плана „Груда – доње поље (зона Д)“ („Службени лист Црне Горе“ - општински прописи број 18/12), Пријестоница Цетиње 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

