



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/25-11421/2
Podgorica, 22.10.2025. godine

VUKČEVIĆ MIŠEL

PODGORICA

Ul. Vitnija Vorena br.21

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR
Slaven Radunović

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proletarske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/25-11421/2

Podgorica, 22.10.2025. 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 i 92/25) 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 Vukčević Mišela iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Smart Studio“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 17.10.2025. godine u 08:47:29 + 02:00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na UP1, zona A, podzona 1, koju čini kat.parcela br. 12944/1 KO Golubovci, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Golubovci-centar" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 23/12), Opština Zeta, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Vukčević Mišela iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Smart Studio“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 17.10.2025. godine u 08:47:29 + 02:00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na UP1, zona A, podzona 1, koju čini kat.parcela br. 12944/1 KO Golubovci, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Golubovci-centar" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 23/12), Opština Zeta, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: Ukupna nadzemna bruto građevinska površina BRGP = 1297.47 m² (planom propisano ukupna BGRP je 1298.04 m²), indeks zauzetosti je ostavoren 0,24 (planom nije propisano /); indeks izgrađenosti 1,20 (planom propisano 1.20); spratnost objekta P+5 (planom propisano P+5), i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-11421/1 od 19.09.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se Vukčević Mišel iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Smart Studio“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 18.09.2025.godine u 12:26:33 + 02:00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na UP1, zona A, podzona 1, koju čini kat.parcela br. 12944/1 KO Golubovci, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Golubovci-centar" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 23/12), Opština Zeta.

Članom 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25) utvrđena su ovlaštenja 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 građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25), 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 i 92/25), 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 – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: UPUV 71-332/24-113/5 izdati dana 11.10.2024. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i saobraćaj Opštine Zeta i 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:

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan "Golubovci - Centar" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 23/12), na lokaciji koju čini dio UP1, zona A, podzona 1, koju čini katastarska parcela 12944/1 KO Golubovci, ukupne površine 1297.47 m² planirane su površine namjene centralnih djelatnosti (CD)

U centralnim zonama, u prvom uličnom frontu, definisana je zona namjene (CD) – centralne djelatnosti, koja u većem dijelu preuzima sadržaje poslovne funkcije u različitim oblicima. Ipak, ona može da primi i stanovanje, ne kao primarnu, već kao sekundarnu funkciju, u okviru srednje do visoke izgrađenosti. U zoni centralnih djelatnosti (CD), imajući u vidu veću gustinu gradnje i manju veličinu parcela, preporučuje se gradnja u nizu, ukoliko to dozvoljava geometrija parcele. U slučaju gradnje objekata odvojeno, potrebno je obezbediti međusobno rastojanje između dva objekta od približno 3 metra dužine. Stanovanje u individualnim objektima predstavlja preovlađujući tip stanovanja, sa delimičnim načinom korišćenja prostora u funkciji stambenih i poslovnih sadržaja. Ovaj vid stanovanja predstavlja oblik tradicije i nalazi se na prelazu između ostataka ruralnog načina gradnje i urbanog sistema organizacije funkcija stana i uređenja parcele. Planski pokazatelji, iskazani preko koeficijenta izgrađenosti, gustine stanovanja, spratnosti i dr., prepoznati su u granicama zona i podzona do urbanističke parcele. Ukupan izgrađeni prostor, obuhvaćen ovim planom, razdjeljen je na urbanističke parcele, kao osnovne urbanističke celine. Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa saobraćajnice ili javne površine.

Na osnovu zahtjeva Vukčević Mišel, izvršena je parcelacija po DUP-u na kat.parceli br.12944/1, 1294472 upisane u LN 1631, KO Golubovci, parcelacija je uradjena na osnovu izvoda iz planskog dokumenta broj D 71-332/25-1005/1 od 22.09.2025 godine izdatog od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine i saobraćaja, Opština Zeta. U listu nepokretnosti broj 1631 su evidentirani sledeći objekti na katastrskoj parceli: porodično stambena zgrada 78 m², pomoćna zgrada 49 m² i pomoćna zgrada 12 m² i ovim projektnim zadatkom su predviđene za rušenje. Na parceli su evidentirani tereti i ograničenja. Ukupna površina urbanističke parcele iznosi 1096m², dok ukupna površina dijela urbanističke parcele gdje se predviđa izgradnja stambenog objekat iznosi 1081.70m².

Teren predmetne lokacije je ravan. Pristup lokaciji je sa postojeće saobraćajnice koja se nalazi sa jugozapadne strane parcele odakle je planiran kolski i pješački pristup, pješački pristup je osim toga planiran i sa jugoistočne strane. Sa jugoistočne strane parcele se prostire

saobraćajnica koja povezuje Golubovce sa Matagužima, u neposrednoj blizini se nalazi Osnovna škola "Milan Vukotić", Vrtić "Zvezadni vrt" i Srednja mješovita škola Golubovci. Predmetni objekat je projektovan kao slobodnostojeći a u preostalom dijelu parcele su predviđene zelene zone sa pješačkim stazama i parking mjestima. Parkiranje je predviđeno u okviru parcele sa ukupno 26 parking mjesta, od čega je 1 PM za osobe sa invaliditetom. Na prizemnoj etaži se nalazi jedan poslovni prostor, koji ima svoj zaseban ulaz, kao i zajedničke prostorije sa ostavom za bicikla i prostorijom za održavanje higijene. Prvi sprat sastoji od 4 poslovna apartmana kao i zajedničke prostorije. Drugi sprat sastoji od 4 poslovna apartmana kao i zajedničke prostorije. Treći sprat sastoji od 4 stambene jedinice, od kojih su 2 garsonjere i 2 jednosobna stana. Na četvrtom spratu se nalaze 4 stambene jedinice, od kojih su 2 garsonjere i 2 jednosobna stana. Na petom spratu se nalazi 1 stambena jedinica – jedan jednoiposoban stan gdje kao zaključak na predmetnom objektu ukupno imamo 1 poslovni prostor, 8 poslovnih apartmana i 9 stambenih jedinica. Krov objekta je projektovan kao ravan, neprohodan krov, sa završnim slojem od šljunka.

Materijalizacija i oblikovanje fasada je predviđena od kontaktna sa termoizolacijom na principu "demit" fasade sa završnim slojem od dekorativnog maltera bavalit, gdje je za najveći dio površine fasade korišten RAL 9001 – "Cream", za dekorativne lajsne je korišten RAL 7032 – "Pebble Grey", dok je za unutrašnje površine na terasama korišten RAL 7030 – "Stone Grey", a peti sprat je sa završnim slojem od kamenih štokovanih ploča. Fasadni otvori su projektovani u sistemu od aluminijumskih profila sa termo prekidom, Feal Termo 65 sa nadgradnom roletnom u boji bravarije opremljenom motorom na taster. Profili su ravnih linija plastificirani u boju antracit RAL 1002 – "Sand Yellow", sa debljinom plastifikacije 70-100 mikrona. Pregradni zidovi su projektovani od giter blokova debljine 20 i 10 cm, u svemu prema projektu. Sastav pregradnih zidova dat je u grafičkim priložima. Završna obrada zidova je u većem dijelu malterisanje sa završnom obradom, dok se u djelu komunikacionog jezgra zidovi malterišu, gletuju i boje materijalima I klase. Oko prizemlja objekta planirana je parterna površina sa pristupnom pješačkom i kolskom stazom, kao i mirujućim saobraćajem u vidu parkinga. Osim toga u preostalom dijelu parcele su predviđene zelene zone.

Prostorno oblikovanje mora biti usklađeno sa postojećim prostornim oblicima, namjenom i sadržajem objekata. Insistirace se na vizuelnom jedinstvu cjelovitog prostornog rješenja, kod koga će objekti zadržati svoj identitet i arhitektonski izraz adekvatan svojoj funkciji. 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. Elementi parterne obrade takodje obezbjeđuju jedinstvo sa parternim cjelinama susjednih objekata. Travnjaci i parkovsko rastinje moraju biti tako odabrani da u klimatskim i drugim endemskim uslovima podneblja nadju osnov svoje egzistencije.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da dopuna predloženog idejnog rješenja za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na dio UP 1, zona A, podzona 1, koju čini KP 12944/1 KO Golubovci, u zahvatu DUP-a "Golubovci-Centar", ("Sluzbeni list Crne Gore- opštinski propisi br.23/12), projektovano od strane "SMART STUDIO" DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 17.10.2025. godine u 08:47:29 + 02:00, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: Ukupna nadzemna bruto građevinska površina BRGP = 1297.47 m² (planom propisano ukupna BGRP je 1298.04 m²), indeks zauzetosti je ostavoren 0.24 (planom nije propisano /); indeks izgrađenosti 1.20 (planom propisano 1.20); spratnost objekta P+5 (planom propisano P+5), i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz dopunu idejnog rješenja priložena: Izjava odgovornog inženjera da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima, elaborat parcelacije i izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva Vukčević Mišelu iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Smart Studio“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 17.10.2025. godine u 08:47:29 + 02'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na UP1, zona A, podzona 1, koju čini kat.parcela br. 12944/1 KO Golubovci, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Golubovci- centar" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 23/12), Opština Zeta, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

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.

MINISTAR

Slaven Radunović

