



Црна Гора  
Министарство просторног планирања,  
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-12032/3  
Подгорица, 13.10.2026. године

**AGRO MONT DOO**

**НИКШИЋ**

V Пролетерске бр.31

Доставља се рјешење број и датум горњи.

**МИНИСТАР**

Славен Радуновић



Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА  
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а
- наслову



Број: 05-332/26-12032/3

Подгорица, 13.10.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат Главног државног архитекте, на основу члана 8, 10, 22, 25 и 41 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25, 160/25 и 114/26) 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 „Аgro mont“ d.o.o. Nikšić, за давање сагласности на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „SIMPLE SOLUTION ING“ d.o.o. Podgorica, за изградњу објекта мјешовите намјене на локацији катастарских парцела 11494/2, 11495/1, 11495/3 КО Голубовци, које чине УП 25 и дио УП 26, зона А, подзона 2, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Голубовци - центар“ („Службени лист Црне Горе“ - општински прописи број 23/12), општина Зета, доноси

## Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева „Аgro mont“ d.o.o. Nikšić, на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „SIMPLE SOLUTION ING“ d.o.o. Podgorica овјерено електронским потписом пројектанта дана 08.10.2026. године у 12:22:30 +02'00' за изградњу објекта мјешовите намјене на локацији катастарских парцела 11494/2, 11495/1, 11495/3 КО Голубовци, које чине УП 25 и дио УП 26, зона А, подзона 2, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Голубовци - центар“ („Службени лист Црне Горе“ - општински прописи број 23/12), општина Зета, укупне бруто развијене грађевинске површине 1.033,30 м<sup>2</sup> (планом задато 1.450,40 м<sup>2</sup>), индекс изграђености 0,50 (планом задато 0,70), површине под објектом 1033,30 м<sup>2</sup> (планом задато / м<sup>2</sup>), индекс заузетости 0,50 (планом задато /), спратности П - приземље, (планом задато до П+3) - 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 05-332/26-12032/1 од 26.08.2026.године, Директорату Главног државног архитекте овог Министарства, обратио се подносиолац „Аgro mont“ d.o.o. Nikšić, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „SIMPLE SOLUTION ING“ d.o.o. Podgorica овјерено електронским потписом пројектанта дана 08.10.2026. године у 12:22:30 +02'00' за изградњу објекта мјешовите намјене на локацији катастарских парцела 11494/2, 11495/1, 11495/3 КО Голубовци, које чине УП 25 и дио УП 26, зона А, подзона 2, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Голубовци - центар“ („Службени лист Црне Горе“ - општински прописи број 23/12), општина Зета.

Чланом 22 став 1 тачке 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25, 160/25 и 114/26) утврђена су овлашћења Главног државног архитекте а нарочито да даје сагласност на: 1) идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000 м<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, 160/25 и 114/26), 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, 160/25 и 114/26), 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.

Чланом 41 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25, 160/25 и 114/26), утврђено је да се на дијелу урбанистичке парцеле може градити ако недостајући дио урбанистичке парцеле не утиче на функционалност и приступ објекту и уз услов да се индекси заузетости и изграђености утврђени за урбанистичку парцелу, у зависности од намјене, умањују за недостајући дио урбанистичке парцеле и да је испуњен услов минималне површине урбанистичке парцеле сходно планираној намјени.

Уз захтјев, именовани је доставио овом Министарству – Урбанистичко техничке услове број УПУВ-71-332/25-92/7 издате од стране Секретаријата за уређење простора, заштиту животне средине и саобраћај, дана 09.07.2025. године; Урбанистичко техничке услове број УПУВ-71-332/26-30/5 издате од стране Секретаријата за уређење простора, заштиту животне средине и саобраћај, дана 29.04.2026. године; Елаборат парцелације овјерен од стране Управе за некретнине дана 07.08.2026.године и допуњено 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 „Голубовци Центар“ („Службени лист Црне Горе“- општински прописи број 23/12), општина Зета, планирана намјена унутар предметне локације је – површина мјешовите намјене (МН).

Наслијеђена стамбена градња је у карактеру традиционалне индивидуалне градње, која у последње вријеме поприма мјешовите намјене; становање са пословањем у линији централних дјелатности на магистралном правцу и повећање густине изграђености, као и густине насељености. Овакав поступак генерише убједљиве доказе о зрелој фази настанка урбане средине.

Намјене приземља или укупних објеката најчешће спратности приземља и спрат или само приземље. Ради се о новим објектима или старим реконструисаним објектима који су мјешовите намјене или у цјелости пословни објекти. Оваквом градњом се подржава развој линеарног урбаног центра.

Комфорни стамбени индивидуални објекти у унутрашњости простора ДУП-а, најчешће по структури изграђености парцеле су сеоска газдинства. Има појаве градње стамбених објеката

за намјештенике који се не баве пољопривредом. Овакав тип градње је све више заступљен у ужој зони плана.

Генерално, по дужини простора управно на магистралну структура насеља формирана на основу породичне индивидуалне куће са тенденцијом уситњавања окућница, односно парцела и преласком на полу-урбани начин живота. Уз магистралну трасу формирају се објекти искључиво пословних садржаја.

Зона (МН) - *мјешовите намјене* прихвата функције становања и садржаје пословања. У овој зони су заступљени претежно видови становања у претежно индивидуалним објектима са мањим коефицијентима изграђености. Детаљан приказ је дат у текстуалном дијелу планског документа.

На локацији се налази постојећи објекат који је у функцији пословања - трговине. Како се објекат налази у зони гдје је пољопривредна производња значајна, тако је потреба за проширивањем постојећих капацитета оправдана.

На урбанистичкој парцели УП 26 пројектован је потпуно нови објекат, који је функционално потребно спојити са већ постојећим. На старом објекту ће се тек након завшеног новог објекта извршити пробијање врата, како би се до тад пословање несметано обављало.

Приступ предметној урбанистичкој парцели планиран је са новоизграђене саобраћајнице, предвиђене планском документацијом – ДУП-ом. Предметна парцела остварује непосредну везу са овом саобраћајницом, чиме се обезбјеђује адекватан колски приступ будућем објекту. Паркирање постојећег објекта је ријешено на постојећој власничкој парцели. Паркирање новог објекта је ријешено у скалду са УТ условима. (1 П.М. на 50м<sup>2</sup> простора). Обезбјеђено је укупно 21 паркинг мјесто.

Површина урбанистичке парцеле УП 25 и дијела УП 26 за грађење је укупно 2.072 м<sup>2</sup>. На парцелама је планирана изградња објекта мјешовите намјене.

На предметној локацији налази се постојећи објекат који је у функцији пословања – трговине. Имајући у виду да се локација налази у подручју у којем је пољопривредна производња значајно заступљена, указала се потреба за проширењем постојећих пословних капацитета и обезбјеђивањем додатног простора за обављање дјелатности.

На урбанистичкој парцели УП 26 пројектован је нови пословни објекат, који ће функционално бити повезан са постојећим објектом и заједно са њим чинити јединствену функционалну целину. Нови објекат је пројектован као проширење постојећих капацитета, у складу са потребама корисника и специфичностима дјелатности која се у објекту обавља.

Новопроектовани објекат се функционално састоји из два основна дијела. Један дио објекта намијењен је проширењу постојећег продајног простора, чиме ће се обезбиједити већи и функционалнији простор за излагање и продају робе, док је преостали дио објекта предвиђен за потребе магацинског простора и складиштење робе.

Посебно је вођено рачуна о континуитету пословања током извођења радова. Веза између постојећег и новопроектованог објекта биће остварена накнадним пробијањем отвора за врата на постојећем објекту, и то тек након завршетка радова на новом објекту. На тај начин ће се омогућити несметано обављање пословне дјелатности у постојећем објекту током цијелог периода изградње новог дијела.

Архитектонско рјешење новог објекта конципирано је тако да функционално и обликовно одговара намјени објекта, уз његово усклађивање са постојећим објектом и непосредним окружењем.

Објекат својом појавом и материјалима не нарушава околни амбијент. Функционални захтјеви објекта су усклађени са пројектним задатком инвеститора и захтјевима пројектанта. Постављени су одређени функционални захтјеви са циљем постизања комфора, квалитетног коришћења простора и задовољења естетског критеријума.

У објекту ће бити остварен висок степен енергетске ефикасности, кроз примјену савремених материјала и опреме.

Материјализација и обрада фасаде и крова је у свему према пројектном задатку, са тежњом да се задовоље естетске и функционалне вредности објекта. Објекти су затворени сендвич панелима д=10 цм.

На кровну конструкцију се монтирају кровни термopanели - трапезни лим сиве боје са испуном од полиуретана д=10,00 цм.

Монтажна префабрикована конструкција се производи у фабрици, довози на градилиште и монтира као скелетна конструкција.

Сви носиви скелетни системи су међусобно повезани тако да формирају просторну носиву целину која преузима како хоризонтално тако и вертикално оптерећење.

Кровна конструкција је изведена од монтажних преднапрегнутих главних и секундарних носача који своје оптерећење преносе на монтажне стубове.

Поред монтажне конструкције на објектима је предвиђена и монолитна конструкција подне плоче.

Предвиђени материјали су квалитетни и трајни, а посебна пажња је посвећена естетици и енергетским карактеристикама. Комбинација поменутих материјала са формом објекта за крајњи резултат има визуелну повезаност са околином.

Планирана је употреба алуминијске браварије, у антрацит боји са пакетом од троструког стакла и оквирима са термопрекидом. Преградни зидови су пројектовани од сендвич панела. Завршна обрада зидова, подова и плафона ће се дефинисати у главном пројекту.

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 подносиоцу захтјева „Аgro mont“ d.o.o. Nikšić, на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „SIMPLE SOLUTION ING“ d.o.o. Podgorica овијено електронским потписом пројектанта дана 08.10.2026. године у 12:22:30 +02:00' за изградњу објекта мјешовите намјене на локацији катастарских парцела 11494/2, 11495/1, 11495/3 КО Голубовци, које чине УП 25 и дио УП 26, зона А, подзона 2, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Голубовци - центар“ („Службени лист Црне Горе“ - општински прописи број 23/12), 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.

**УПУТСТВО О ПРАВНОЈ ЗАШТИТИ:** Против овог рјешења може се изјавити тужба Управном суду Црне Горе, у року од 20 дана од дана његовог пријема.

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА  
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

