



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-9052/5
Подгорица, 01.10.2026. године

КРСТОВИЋ ИВАН

ЗЕТА
Голубовци Вујачића Махала 14

Доставља се рјешење број и датум горњи.

МИНИСТАР

Славен Радуновић



Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-9052/5
Подгорица, 01.10.2026. 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 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 Крстовић Иван, за давање сагласности на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „HD Architects“ ДОО Плав, за изградњу пословног објекта на локацији коју чини дио УП бр.12, зона Д, подзона 4, коју чини дио кат.парцеле бр. 3474/1 КО Махала, у захвату планског документа 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 Крстовић Ивану, на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „HD Architects“ ДОО Плав овјерено електронским потписом пројектанта дана 22.06.2026.године у 23:44:07 +02'00' за изградњу пословног објекта на локацији коју чини дио УП бр.12, зона Д, подзона 4, коју чини дио кат.парцеле бр. 3474/1, КО Махала, у захвату планског документа Детаљног урбанистичког плана „Голубовци-центар“ („Службени лист Црне Горе“- општински прописи број 23/12), Општина Зета, израђено у складу са основним урбанистичким параметрима: индекс заузетости 0.28 (планом прописано максимално – није прописан); заузетост парцеле 215 м² (планом прописано максимално - није прописан); индекс изграђености 0.56 (планом прописано максимално 0.70); бруто грађевинска површина 424.2 м² (планом прописано максимално 532 м²); спратност П+1 (планом прописано максимално П+3); 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.

О б р а з л о ж е њ е

Актом број: 05-332/26-9052/1 од 25.06.2026. године, Директорату главног државног архитекте овог Министарства обратио се подносилац захтјева Крстовић Иван, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „HD Architects“ ДОО Плав за изградњу пословног објекта на локацији коју чини дио УП бр.12, зона Д, подзона 4, коју чини дио кат.парцеле бр. 3474/1 КО Махала, у захвату планског документа Детаљног урбанистичког плана „Голубовци-центар“ („Службени лист Црне Горе“- општински прописи број 23/12), 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 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.

Чланом 41 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25), 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 71-332/26-65/5 издате од стране Секретаријата за уређење простора, заштиту животне средине и саобраћај Општине Зета, дана 21.04.2026. године и идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу објекта у заштићеној дигиталној форми.

Директорат главног државног архитекта овог Министарства, размотрио је предметни захтјев и одлучио као у диспозитиву рјешења, а ово из следећих разлога:

Смјерницама из детаљног урбанистичког плана “Голубовци Центар” (“Службени лист Црне Горе – општински прописи број 23/12), Општина Зета, на предметној локацији, на дијелу урбанистичке парцеле УП 12, зона Д, подзона 4, на дијелу катастарске парцеле број 3474/1 КО Махала, предвиђена је намјена као површина за мјешовите намјене (МН). Урбанистички показатељи, прописани Планом, за ову урбанистичку парцелу: максимални индекс заузетости I ; максимална површина урбанистичке парцеле на којој се гради 816 m^2 ; максимални индекс изграђености 0.70; максимална спратност П+3. Површина локације односно урбанистичке парцеле, сходно елаборату парцелације је 760 m^2 .

Сходно смјерницама Плана, у оквиру површине мјешовите намјене су површине које су предвиђене за становање и за друге намјене које не представљају значајну сметњу становању од којих ниједна није преовлађујућа.

На површинама из претходног става, планским документом могу се предвидјети и: стамбени објекти; објекти које не ометају становање, а које служе за опслуживање подручја; трговина, објекти за управу, културу, школство, здравствену и социјалну заштиту, спорт и рекреацију, вјерски објекти И остали објекти друштвених дјелатности који служе потребама становника подручја обухваћеног планом; угоститељски објекти И објекти за смјештај туриста; привредни објекти, складишта, стоваришта, који не представљају битну сметњу претежној намјени; објекти комуналних сервиса који служе потребама становника подручја; станице за снаблијевање моторних возила горивом (пумпне станице), у складу са посебним

прописом; паркинзи и гараже за смјештај возила корисника (запослених И посјетилаца); објекти И мреже инфраструктуре; паркинзи И гараже за смјештај возила корисника (запослених И посјетилаца).

Зона мјешовите намјене прихвата функције становања и садржаје пословања. У овој зони су заступљени претежно видови становања у претежно индивидуалним објектима са мањим коефицијентима изграђености.

На предметној локацији предвиђена је изградња пословног објекта. Локација за градњу је заравнат, при чему је парцела уздигнута приближно 1,00 м у односу на сусједне парцеле. Колски и пјешачки приступ локацији је планиран у складу са Планом. Колски приступ парцели је предвиђен са западне стране са локалног пута на катастарској парцели број 5020 у складу са Планом. Пјешачки приступ је планиран са магистралног пута М2 на катастарској парцели број 5011 са источне стране у складу са Планом. Планирани пословни објекат спратности П+1 пројектован је као слободностојећи на парцели и чита се као компактна функционална целина. Укупна површина локације, сходно елаборату парцелације који је саставни дио идејног рјешења је 760 м². Однос остварених и прописаних урбанистичких параметара је: индекс заузетости 0.28 (планом прописано максимално – није прописан); заузетост парцеле 215 м² (планом прописано максимално - није прописан); индекс изграђености 0.56 (планом прописано максимално 0.70); бруто грађевинска површина 424.2 м² (планом прописано максимално 532 м²); спратност П+1 (планом прописано максимално П+3). Укупни остварени број паркинг мјеста на локацији је 11.

Сходно смјерницама Плана, паркирање треба ријешити у оквиру сопствене урбанистичке парцеле у функцији планираних намјена, сходно нормативима: пословање 1 ПМ на 50 м². Укупан број паркинг мјеста је 11. Обезбијеђено је једно паркинг мјесто за особе са инвалидитетом. На приземљу је планиран наткривени улазни простор, из којег се остварује приступ хоризонталним комуникацијама, пословном простору, помоћним просторијама, санитаријама и зони вертикалних комуникација. На спрату је планиран већи пословни простор, организован као флексибилна комерцијална јединица.

Планским документом свака подзона је испарцелисана на урбанистичке парцеле. У подзони је приказана линија до које се може градити, односно грађевинска линија. Линија до које је дозвољена градња у унутрашњости подзоне је удаљена од сусједа са оптималним минимумом од границе урбанистичке парцеле цца 3,0 м. Код објеката који су изграђени је изузетак од тог принципа. Такође код парцела које имају малу површину треба планирати објекте у низу или са минималном удаљеношћу од 1 м дужи од сусједа на ужој страни парцеле. Грађевинска линија уз главни булевар је условно дефинисана због изграђених објеката. Планирани објекат адекватно је позициониран на локацији, у оквирима простора за градњу дефинисаног грађевинским линијама. Спратност објекта је П+1. Укупна висина објекта, до врха надзитета равног крова +8.00 м. Спратна висина свих етажа је 4.00 м. За коту нивелете +0.00 м узета је апсолутна кота +13.44 м.

Сходно смјерницама Плана, у оквиру ове намјене предвиђени ниво озелењености је минимум 40% на нивоу урбанистичке парцеле. На парцели је обезбијеђена адекватна квадратура под зеленилом. Остварен проценат зеленила на предметној урбанистичкој парцели је 43.15%. Партерно уређење парцеле заснива се на комбинацији поплочаних површина и хортикултурних садржаја. Прилазна саобраћајница и паркинг предвиђени су у систему бетон-трава, како би се смањио утицај тврдих површина и повећао удио зеленила на парцели. Дио фасаде је демит фасада у тамносивој боји РАЛ 7016 док је један дио обложен каменим плочама у свијетлосивој односно бијелој нијанси. На терасама објекта су предвиђене стаклене ограде. Фасадни отвори – прозори и врата се израђују од алуминијумских профила у антрацит (тамносивој) боји. Појавност, обликовност и материјализација објекта усклађена је са смјерницама Плана и непосредним контекстом локације.

Увидом у предметну документацију, утврђено је да је допуњено идејно рјешење за изградњу пословног објекта на дијелу урбанистичке парцеле УП 12, зона Д, подзона 4, на дијелу катастарске парцеле број 3474/1 КО Махала, у захвату детаљног урбанистичког плана "Голубовци Центар" ("Службени лист Црне Горе – општински прописи број 23/12), Општина Зета, пројектовано од стране „HD Architects“ ДОО, Плав, овјерено електронским потписом пројектанта дана 22.06.2026. године у 23:44:07 +02'00', израђено у складу са основним урбанистичким параметрима: индекс заузетости 0.28 (планом прописано максимално - није прописан); заузетост парцеле 215 м² (планом прописано максимално - није прописан); индекс изграђености 0.56 (планом прописано максимално 0.70); бруто грађевинска површина 424.2 м² (планом прописано максимално 532 м²); спратност П+1 (планом прописано максимално П+3) 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.

Уз идејно рјешење достављене су изјава пројектанта да је техничка документација израђена у складу са планским документом, важећим законима и прописима, елаборат парцелације.

Сходно наведеном, констатује се да је пројектовани објекат 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 Крстовић Ивану на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „HD Architects“ ДОО Плав овјерено електронским потписом пројектанта дана 22.06.2026.године у 23:44:07 +02'00' за изградњу пословног објекта на локацији коју чини дио УП бр.12, коју чини дио кат.парцеле бр. 3474/1 КО Махала, у захвату планског документа 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.

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