



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-9428/4
Подгорица, 08.10.2026. године

Душан Јаблан
Александар Јаблан

Цетиње
Груда 20

Доставља се рјешење број и датум горњи.

МИНИСТАР

Славен Радуновић



Сагласна:

ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ

Мирјана Ђуришић

Mirjana
Đurišić

Digitally signed by
Mirjana Đurišić
Date: 2026.10.15
11:13:05 +02'00'

Достављено:

- а/в;
- наслову



Број: 05-332/26-9428/4
Подгорица, 08.10.2026. 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 подносилаца Јаблан Александар и Јаблан Душан, за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Adria Invest“ ДОО Будва, за изградњу стамбеног објекта на локацији коју чини УП бр.197, коју чине кат.парцеле бр. 4230/1, 4230/2 и 4231 КО Цетиње I, у захвату планског документа 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 Јаблан Александру и Јаблан Душану, на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Adria Invest“ ДОО Будва овјерено електронским потписом пројектанта дана 16.09.2026. године у 09:15:42 +02'00' за изградњу стамбеног објекта на локацији коју чини УП бр.197, коју чине кат.парцеле бр. 4230/1, 4230/2 и 4231 КО Цетиње I, у захвату планског документа Детаљног урбанистичког плана „Груда-Доње поље (Зона Д)“ („Службени лист Црне Горе“- општински прописи број 18/12), Пријестоница Цетиње, укупне бруто развијене грађевинске површине 2.343,72 м² (планом задато 2.500,80 м²), индекс изграђености 2,25 (планом задато 2,40), укупне бруто развијене грађевинске површине са подземном етажом која не улази у обрачун 3.369,38 м², површине под објектом 546,66 м² (планом задато 625,20 м²), индекс заузетости 0,52 (планом задато 0,60), спратности Г1+Г2+П+2+Пк, (планом задато до П+2+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).

Образложење

Актом број: 05-332/26-9428/1 од 02.07.2026. године, Директорату главног државног архитекте овог Министарства обратили су се подносиоци захтјева Јаблан Александар и Јаблан Душан, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Adria Invest“ ДОО Будва за изградњу стамбеног објекта на локацији коју чини УП бр.197, коју чине кат.парцеле бр. 4230/1, 4230/2 и 4231 КО Цетиње I, у захвату планског документа Детаљног урбанистичког плана „Груда-Доње поље (Зона Д)“ („Службени лист Црне Горе“- општински прописи број 18/12), Пријестоница Цетиње.

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 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), 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 05-332/23-199 издате од стране Секретаријата за уређење простора и заштиту животне средине Пријестонице Цетиње дана 10.04.2023. 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 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 УП 197 је становање средње густине – тип 1.

Становање средње густине

- Становање је дефинисано као претежна намјена уз могућност организације пољопривреде у виду окућница.
- У оквиру становања као претежне намјене 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 делатностима) или само становање или само делатности односно други могући садржаји.
- Објекте у оквиру становања организовати као слободностојеће на парцели, двојне или објекте у низу а на већим парцелама и као комплексе.
- Приликом препарцелације у циљу стварања услова за изградњу новог објекта обезбиједити минималну парцелу за слободностојећи објекат од 300м², за двојни објекат од 400м² и за објекат у низу од 150м². Тежити што већим парцелама са богатијом окућницом. Постојеће катастарске парцеле уколико су мање од 300м² задржати уз стварање основа за градњу на њима.
- Густина насељености од 120 - 250ст/ха.
- Коефицијент заузетост парцеле мах 0.3 за парцеле до 300м², за парцеле од 300-500м² коефицијент заузетост максимално 0.4, а за парцеле преко 500м² коефицијент заузетост максимално 0.6.

- Максимална планирана спратност П+1 за парцеле до 300м². За парцеле од 300 – 500м² П+1+Пк, а за парцеле веће од 500м² П+2+Пк уз могућност формирања подрумске или сутеренске етаже. На већим парцелама и уколико се организују стамбено пословни комплекси максимална спратност до П+3+Пк.
- Минимална удаљеност грађевинске линије од регулационе за новопланиране објекте је 3 метра.
- У оквиру ове зоне даљом планском разрадом могу се дефинисати локације и за централне функције и спортско рекреативне површине као пратеће садржаје становању.
- Паркирање аутомобила обезбједити у оквиру парцеле односно објекта.

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 300-500 м² је П+1+Пк односно три надземне етаже уз могућност изградње сутеренске односно подрумске етаже. За парцеле веће од 500м² 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 новосформирана 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 метара. 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 метара. 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 300 м² 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 освјетљење 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 метара или живом зеленом оградом. Ограде се постављају на границу парцеле тако да стубови ограде и капије као и жива ограда буду на земљишту власника ограде.
- У изградњи објекта 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.

Предметна локација се налази на урбанистичкој парцели УП бр.197, ДУП "ГРУДА – ДОЊЕ ПОЉЕ (ЗОНА Д)". Терен предметне локације је углавном раван. Примарни колски и пјешачки прилаз објекту је омогућен преко постојеће саобраћајнице са јужне стране парцеле, док је секундарни колски и пјешачки прилаз са западне стране парцеле.

Сви постојећи објекти на парцели су планирани за рушење.

Паркирање је планирано у оквиру урбанистичке парцеле на два нивоа пројектоване гараже, у које се улази са примарне приступне саобраћајнице рампама. Према УТ условима, потребно је обезбиједити 1.1 паркинг место по стану. Према идејном решењу, у гаражи је могуће паркирати 28 возила (14 ПМ по нивоу гараже) а на урбанистичкој парцели још 3 возила, што чини укупно 31 ПМ, па је на овај начин обезбијеђен довољан број паркинг мјеста како би био задовољен захтјев из УТ услова. Два паркинг мјеста су предвиђена за лица смањене покретљивости.

Кота готовог пода приземља је на +646,20 мнв (+0.10). Она је у оквиру прописаних услова. У комплетном објекту се налази 28 стамбених јединица, типологије: гарсоњере, једнособни, двособни, трособни.

Архитектура објекта је у складу са прописаним условима пројектовања у зони захвата ДУП-а. Својим позиционирањем у датом простору као и формом самог објекта, уклапа се у контекст насеља које окружује предметну локацију и својим изгледом не мијења постојећи амбијент у ком се налази. Урбанистичким условима, прописана спратност на УП197 је П+2+Пк.

Пројектованим рјешењем је искоришћена прописана спратност уз додавање сутерена у функцији гараже. Остварени БРГП и заузетост су нешто мањи од дозвољених.

Планирана је употреба елемената, обрада и материјализација као што је то прописано УТУ.

На зеленим површинама око објекта 2 (0,95% припадајуће парцеле чине зелене површине), планирано је медитеранско ниско жбунасто растиње и дрвеће.

Објекат је обложен тзв. "демит фасадом" у бијело зарибаним фасадним премазом (РАЛ 9016) у комбинацији са свијетло-сивом бојом (РАЛ 7047 или по избору пројектанта) као што је дато на графичким прилозима „Фасаде“. Балконске ограде су висине 110 цм од метала црне боје.

Сва балконска врата на објекту су клизна, двокрилна и од алуминијума РАЛ боје (РАЛ 9001 или по избору пројектанта) са ролетнама као додатним засјењивањем са спољашње стране као што је на свим околним постојећим и планираним објектима.

Прозори су једнокрилни од алуминијума РАЛ боје (РАЛ 9001 или по избору пројектанта) са ролетнама као додатним засјењивањем са спољашње стране као што је на свим околним постојећим и планираним објектима.

Пројектним рјешењем предвиђен је коси кров мансардног типа, карактеристичан за ово подручје, чиме се доприноси очувању и усклађености с амбијенталном цјелином.

Спољашња степеништа су поплочана каменим плочама са оградама од метала. Подови на терасама обложени су гранитном керамиком.

Поплочавање спољних простора и прилазних рампи је сивим плочама природног аутохтоног камена у комбинацији са штампаним бетоном. Паркинг мјеста око објекта су поплочана растер елементима.

Обзиром да се ради о стамбеном објекту, потребно је на сваких 10 стамбених јединица једну прилагодити употреби особама смањене покретљивости што је и испоштовано овим рјешењем па у објекту постоји могућност прилагођавања 3 стамбене јединице потребама ОСИ. Главном улазу се приступа пјешачком стазом са јужне гдје је и планирана платформа за ОСИ услед висинске разлике терена и коте гдје се налази улаз у објекат, како је приказано и у графичком прилозима – Ситуациони план и Основа приземља.

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 Јаблан Александру и Јаблан Душану, на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Adria Invest“ ДОО Будва овјерено електронским потписом пројектанта дана 16.09.2026. године у 09:15:42 +02'00' за изградњу Стамбеног објекта на локацији коју чини УП бр.197, коју чине кат.парцеле бр. 4230/1, 4230/2 и 4231 КО Цетиње I, у захвату планског документа Детаљног урбанистичког плана „Груда-Доње поље (Зона Д)“ („Службени лист Црне Горе“- општински прописи број 18/12), Пријестоница Цети, у погледу усаглашености са урбанистичко техничким условима у дијелу обликовања и материјализације, као и са основним урбанистичких 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 Ћуришић

**Mirjana
Đurišić**

Digitally signed
by Mirjana
Đurišić
Date: 2026.10.15
11:14:59 +02'00'