



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-5219/2
Подгорица, 09.07.2026. године

"J&J COMPANY" ДОО

ПОДГОРИЦА
Ботун 66

Доставља се рјешење број и датум горњи.

МИНИСТАР

Олашен Радуновић



Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-5219/2
Подгорица, 09.07.06.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат Главног државног архитекте, на основу члана 8, 10, 22 и 25 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 „J&J Company“ ДОО Подгорица, за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „DVARP + C“ ДОО Подгорица, за изградњу производно-складишног објекта на локацији коју чине кат.парцеле бр. 2559/1, 2559/2 све КО Махала, сходно одлуци број Д 22-332/26-47/5 Општина Зета, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева „J&J Company“ ДОО Подгорица, на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Dvarp+C“ ДОО Подгорица овјерено електронским потписом пројектанта дана 15.04.2026.године у 15:42:46 +02'00' за изградњу производно-складишног објекта на локацији коју чине кат.парцеле бр. 2559/1, 2559/2 све КО Махала, сходно одлуци број Д 22-332/26-47/5 Општина Зета израђено у складу са основним урбанистичким параметрима: Бруто-грађевинска површина објекта 2109.55м² (одлуком прописано надземно 2110 м²); индекс изграђености – 0,93 (одлуком прописано /); индекс заузетости - 0,6 (планом прописано кумулативно /); спратност објекта П+1 (одлуком дефинисано П+1); 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: 05-332/26-5219/1 од 16.04.2026. године, Директорату главног државног архитекте овог Министарства обратио се подносилац захтјева „J&J Company“ ДОО Подгорица, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Dvarp+C“ ДОО Подгорица овјерено електронским потписом пројектанта дана 15.04.2026. године у 15:42:46 +02'00' за изградњу производно-складишног објекта на локацији коју чине кат.парцеле бр. 2559/1, 2559/2 све КО Махала, сходно одлуци број Д 22-332/26-47/5 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), , те како тренутно није именован Главни градски

архитекта у Општини Зета, то је за одлучивање по предметном захтјеву надлежан Главни државни архитекта.

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 – одлуку о одређивању локације са елементима урбанистичко-техничких услова за изградњу локалног објекта од општег интереса број Д 22-332/26-47/5 од 04.03.2026. издат од стране Општине Зета 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 слједећих разлога:

Одлуком о одређивању локације са елементима урбанистичко - техничких услова за изградњу локалног објекта од општег интереса број Д 22-332/26-47/5 од 04.03.2026 године, издатим од стране Општине Зета, одређена је локација за изградњу објекта привредног развоја на катастарским парцелама 2559/1 и 2559/2 КО Махала, Општина Зета.

На предметној локацији, у складу са одлуком, планирана је изградња објекта од општег интереса тип 2 – објекат привредног развоја- производно складишна намјена. Дозвољени урбанистички параметри су: максимална бруто грађевинска површина објекта 2110 м² ; спратност П+1; максимална висина 8м.

Укупна површина локације је 2262 м². На локацији је планиран један објекат. Предметни објекат је пројектован на основу графичког прилога одлуке у оквиру локације која је назначена у ситуационом рјешењу. Објекат је спратности П+1, планиран као производно-складишна хала, укупне бруто грађевинске површине од 2109.55 м² ; површина под објектом 1342.93 м²; индекс заузетости 0.6; индекс изграђености 0.93; спратност П+1.

Локација има директан приступ јавној саобраћајници. Потребан број паркинг мјеста за планирани објекат обезбијеђен је на сусједној парцели, на којој се налази постојећи објекат фабрике и гдје је већ предвиђен простор за паркирање.

На локацији су планиране зелене површине са разноврсним биљним засадима. Оне су пројектоване испред улаза у објекат, дуж цијеле његове дужине, као и на свим слободним дјеловима парцеле уз границе са сусједним парцелама.

Увидом у идејно рјешење утврђено је да је предметни објекат пројектован у складу са обликовањем и материјализацијом за ову врсту објекта.

Увидом у предметну документацију, утврђено је да се идејним рјешењем за изградњу локалног објекта од општег интереса односно објекта привредног развоја-производно

складишна хала, на локацији на коју чине катастарске парцеле број 2559/1 и 2559/2 КО Махала, Општина Зета, сходно одлуци број Д 22-332/26-47/5 Општина Зета, пројектовано од стране „Dvarp+C“ ДОО, Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 15.04.2026. године, у 15:42:46 +02'00', сходно одлуци о одређивању локације са елементима урбанистичко-техничких услова за изградњу локалног објекта од општег интереса, број Д 22-332/26-47/5 од 04.03.2026 године, предвиђа изградња објекта тип2 привредног развоја укупне бруто развијене грађевинске површине објекта 2109.55 м² (одлуком дефинисано максимално 2110 м²) ; површина под објектом 1342.93 м²; индекс заузетости 0.6(одлуком дефинисано /); индекс изграђености 0.93 (планом прописано кумулативно /); спратност П+1 (одлуком дефинисано П+1) – у погледу усаглашености са смјерницама за обликовање и материјализацију и основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност, односно висина објекта) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Уз идејно рјешење достављена је изјава пројектанта да је техничка документација израђена у складу са Одлуком, законима и прописима.

Сходно наведеном, констатује се да су пројектовани објекти усаглашени са прописаним, односно основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност, односно висина објекта) 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 „J&J Company“ ДОО Подгорица, на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Dvarp+ C“ ДОО Подгорица овјерено електронским потписом пројектанта дана 15.04.2026.године у 15:42:46 +02'00' за изградњу локалног објекта од општег интереса односно објекта привредног развоја-производно складишна хала, на локацији на коју чине катастарске парцеле број 2559/1 и 2559/2 КО Махала, Општина Зета сходно одлуци број Д 22-332/26-47/5 Општина Зета, 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 Ђуришић

