



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-8469/3
Подгорица, 11.09.2026. године

ПОПОВИЋ ИГОР

ЗЕТА
Голубовци, ул VII бр. 37

Доставља се рјешење број и датум горњи.



Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-8469/3
Подгорица, 11.09.2026. 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 подносиоца Поповић Игор, за давање сагласности на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „BIO - FLORES“ ДОО Рожаје, за изградњу стамбеног објекта на локацији коју чини кат. парцела бр. 12330 КО Голубовци, у захвату „Измјена и допуна Просторно урбанистичког плана Главног града Подгорице“ („Сл. лист Црне Горе“, општински прописи бр. 096/25), Општина Зета, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева Поповић Игору, на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „BIO - FLORES“ ДОО Рожаје овјерено електронским потписом пројектанта дана 08.09.2026.године у 19:35:05 +02'00' за изградњу стамбеног објекта на локацији коју чини кат. парцела бр. 12330 КО Голубовци, у захвату „Измјена и допуна Просторно урбанистичког плана Главног града Подгорице“ („Сл. лист Црне Горе“, општински прописи бр. 096/25), Општина Зета, укупне бруто развијене грађевинске површине објекта 147,08м² (планом задато 150м²), индекса изграђености 0,08 (планом није задато), површине под објектом 147,08м² (планом није задато); индекса заузетости 0,08 (планом није задато); спратности П (планом задато П+1) - у погледу усаглашености са смјерницама за 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: 05-332/26-8469/1 од 15.06.2026. године, Директорату главног државног архитекте овог Министарства обратио се подносилац захтјева Поповић Игор, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „BIO - FLORES“ ДОО Рожаје за изградњу стамбеног објекта на локацији коју чини кат. парцела бр. 12330 КО Голубовци, у захвату „Измјена и допуна Просторно урбанистичког плана Главног града Подгорице“ („Службени лист Црне Горе – општински прописи“, број 096/25), 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 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: УПУВ 71-332/25-277/7 издате од стране Секретаријата за уређење простора, заштиту животне средине и саобраћај Општине Зета дана 06.05.2026. године и 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:

Сходно планском документу намјена предметне локације према општој категорији је пољопривредне површине. На површинама обрадивог пољопривредног земљишта може се организовати пољопривредно домаћинство чија минимална површина износи 1500 м². У оквиру исте површине може се изградити објекат за становање и објекти за организовање економије (стамбено и економско двориште), остали дио ће се користити за пољопривредну производњу. У оквиру ове намјене, на дијелу парцеле могућа је изградња објекта за становање чији БРГП не смије прекорачити 150м². Максимална планирана спратност у оквиру ове намјене је П+1. Објекте у оквиру ове намјене организовати као слободностојеће на парцели. Грађевинска линија се поставља минимално на 5м од регулационе линије. Минимална удаљеност новопланираног објекта од сусједне парцеле је 2,5м. Кровове радити косе, двоводне, вишеводне, а могу бити и равни и озелењени. Дозвољено је удруживање катастарских парцела, у смислу боље организације пољопривредног земљишта и могућег формирања стамбеног/економског дворишта, ради бољег повезивања на јавни пут, како би се што мање прилазима улазило и пресијецале вриједне пољопривредне површине.

Увидом у допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „BIO - FLORES“ Д.О.О. Рожаје, овјерено електронским потписом пројектанта дана 08.09.2026. године у 19:35:05 + 02'00', утврђено је да је планирани стамбени објекат у складу са задатом намјеном. Идејним рјешењем је планиран стамбени објекат спратности П, позициониран у оквиру задатих грађевинских линија сходно планском документу. Саобраћајни и пјешачки приступ објекту је обезбијеђен са некатегорисаног пута на сјеверосточној страни парцеле. Мирујући саобраћај је ријешен у оквиру предметне парцеле. Обезбијеђено је укупно 3 ПМ. Остатак парцеле чине зелене површине.

Сходно наведеном, а увидом у допуњено идејно рјешење 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).

Смјерницама за обликовање простора и материјализацију из Планског документа дефинисано је следеће:

Градитељско наслеђе кућа за становање и амбијенталних сеоских средина морају бити заштићени и унапријеђени адекватним поступком који треба да послужи као инспирација за даље грађење.

Пројектом је планиран слободностојећи објекат, јасних пропорција и сведене форме. Фасадни зидови стамбеног објекта су предвиђени са завршном обрадом у бавалиту бијеле боје РАЛ 9010. Спољашња врата и прозори су од алуминијумских профила у боји РАЛ 9010. Пројектован је коси вишеводни кров, нагиба 25°. Кровни покривач је цријеп у боји РАЛ 3013.

Сходно свему наведеном, допуњено идејно рјешење је усаглашено 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 Поповић Игору, на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „BIO - FLORES“ ДОО Рожаје овјерено електронским потписом пројектанта дана 08.09.2026.године у 19:35:05 +02'00' за изградњу стамбеног објекта на локацији коју чини кат. парцела бр. 12330 КО Голубовци, у захвату „Измјена и допуна Просторно урбанистичког плана Главног града Подгорице(“Сл. лист Црне Горе”, општински прописи бр. 096/25), Општина Зета, у погледу усаглашености са урбанистичко техничким условима у дијелу обликовања и материјализације, као и са основним урбанистичких параметарима (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

