



Црна Гора  
Министарство просторног планирања,  
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/25-14103/6  
Подгорица, 04.05.2026. године

**GP COLOSSEUM DOO**

ЦЕТИЊЕ  
Балшића пазар бб

Доставља се рјешење број и датум горњи.

**МИНИСТАР**  
Блажен Радуновић



Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА  
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/25-14103/6  
Подгорица, 04.05.2026. 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 ДОО „GP COLOSSEUM“ CETINJE, Вујовић Филипа и Вујовић Стевана, за давање сагласности на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране ДОО „А-TIM STUDIO“ PODGORICA, за изградњу објекта колективног становања на катастарским парцелама број 4593/1, 4596/1, 4593/4, 4711/7 и 4597/3 КО Цетиње 1, које чине УП 548, у захвату 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 ДОО „GP COLOSSEUM“ CETINJE, Вујовић Филипу и Вујовић Стевану, на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране ДОО „А-TIM STUDIO“ PODGORICA, овјерено електронским потписом пројектанта дана 27.04.2026. године у 10:13:06 +01'00', за изградњу објекта колективног становања на катастарским парцелама број 4593/1, 4596/1, 4593/4, 4711/7 и 4597/3 КО Цетиње 1, које чине УП 548, у захвату Детаљног урбанистичког плана Груда - ДОЊЕ ПОЉЕ (ЗОНА Д) („Службени лист Црне Горе“, општински прописи број 18/12), Пријестоница Цетиње, укупне бруто развијене грађевинске површине 3.106,18 м<sup>2</sup> (планом задато 3.247,20 м<sup>2</sup>), индекс изграђености 2,29 (планом задато 2,40), површине под објектом 725,0 м<sup>2</sup> (планом задато 811,80 м<sup>2</sup>), индекс заузетости 0,53 (планом задато 0,60), спратности По+П+2+Пк+Т, (планом задато до П+2+Пк) - 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 05-332/25-14103/1 од 06.11.2025. године, Директорату Главног државног архитекте овог Министарства, обратили су се правно лице ДОО „GP COLOSSEUM“ CETINJE, Вујовић Филип и Вујовић Стеван, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране ДОО „А-TIM STUDIO“ PODGORICA, за изградњу објекта колективног становања на катастарским парцелама број 4593/1, 4596/1, 4593/4, 4711/7 и 4597/3 КО Цетиње 1, које чине УП 548, у захвату 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 3000м<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 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 ст.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 и 160/25), 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 05-332/20-94 издате од стране Секретаријата за уређење простора и заштиту животне средине, Пријестоница Цетиње, дана 02.03.2020. године, Изјаву пројектанта са табеларним приказом задатих и остварених урбанистичких параметара; Изјаву овлашћене геодетске организације 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 са сљедећих разлога:

Смјерницама из планског документа Детаљног урбанистичког плана Груда - ДОЊЕ ПОЉЕ (ЗОНА Д) („Службени лист Црне Горе“, општински пролиси број 18/12), Пријестоница Цетиње, планирана намјена предметне локације је становање средње густине - тип 1.

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 300-500м<sup>2</sup> је П+1+Пк односно три надземне етаже уз могућност изградње сутеренске односно подрумске етаже. За парцеле веће од 500м<sup>2</sup> је П+2+Пк, односно четири надземне етаже уз могућност изградње сутеренске односно подрумске етаже.

Максимални индекс заузетости за парцеле од 300-500м<sup>2</sup> до 0.4 а за парцеле преко 500м<sup>2</sup> 0.6.

Максимални индекс изграђености за парцеле од 300-500м<sup>2</sup> до 1.2 а за парцеле преко 500м<sup>2</sup> до 2.4.

Минимална новоформирана парцела је 300м<sup>2</sup>. 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 м<sup>2</sup> БРГП.
- Објекти могу бити организовани као слободностојећи, двојни или у низу.
- Минимална ширина парцеле за слободностојећи објекат може бити 12 м.
- 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 м. 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 прехорачити 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 300м<sup>2</sup> 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 осветљење 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 м 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 објеката 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.

Новопланирани објекти су везани за осовине саобраћајница које су дефинисане неопходним елементима за преношење на терен. Кота пода приземља је у функцији организације у оквиру самог објекта као и формирања подземних етажа (подрумска или сутеренска етажа). Максимална кота пода приземља је на 0.9 м од коте приступне саобраћајнице.

Спратност новопланираних објеката је дефинисана условима плана.

Код нових и самостојећих објеката висине морају бити усклађене са општом сликом насеља, несметаним визурама и економичношћу градње.

Пројектовано рјешење је у складу са планом прописаним условима за архитектонско обликовање и материјализацију.

Број паркинг места за нове објекте је планиран по нормативу 1.1 паркинг или гаражно мјесто по стамбеној јединици, односно 60 м<sup>2</sup> пословног простора на једно паркинг место.

Обезбијеђена су укупно 38 паркинг мјеста, по нормативу 1.1/ ПМ по стану. На партеру је обезбијеђено 13 паркинг мјеста. Док у гаражи 25 паркинг мјеста. Од укупног броја паркинг мјеста, 2 мјеста у гаражи, су прилагођена лицима смањене покретљивости и лицима са инвалидитетом што износи 5% од укупног броја паркинг мјеста у складу са Правилником о ближим условима и начину прилагођавања објекта за приступ и кретање лица смањене покретљивости и лица са инвалидитетом.

Грађевинска линија дата је у графичком прилогу плана - „План парцелације, регулације и УТУ“.

Увидом у идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране DOO „A-TIM STUDIO“ PODGORICA, овјерено електронским потписом пројектанта дана 27.04.2026. године у 10:13:06+01'00', за изградњу објекта колективног становања на катастарским парцелама број 4593/1, 4596/1, 4593/4, 4711/7 и 4597/3 КО Цетиње 1, које чине УП 548, у захвату Детаљног урбанистичког плана Груда - ДОЊЕ ПОЉЕ (ЗОНА Д) („Службени лист Црне Горе“, општински прописи број 18/12), Пријестоница Цетиње, укупне бруто развијене грађевинске површине 3.106,18 м<sup>2</sup> (планом задато 3.247,20 м<sup>2</sup>), индекс изграђености 2,29 (планом задато 2,40), површине под објектом 725,0 м<sup>2</sup> (планом задато 811,80 м<sup>2</sup>), индекс заузетости 0,53 (планом задато 0,60), спратности По+П+2+Пк+Т, (планом задато до П+2+Пк).

Пројектовано рјешење је у складу са планом прописаним условима за архитектонско обликовање и материјализацију.

Сходно предње наведеном, а увидом у достављено 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) 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 подносиоцима захтјева DOO „GP COLOSSEUM“ CETINJE, Вујовић Филипу и Вујовић Стевану, на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране DOO „A-TIM STUDIO“ PODGORICA, овјерено електронским потписом пројектанта дана 27.04.2026. године у 10:13:06 +01'00', за изградњу објекта колективног становања на катастарским парцелама број 4593/1, 4596/1, 4593/4, 4711/7 и 4597/3 КО Цетиње 1, које чине УП 548, у захвату Детаљног урбанистичког плана Груда - ДОЊЕ ПОЉЕ (ЗОНА Д) („Службени лист Црне Горе“, општински прописи број 18/12), Пријестоница Цетиње, у погледу усаглашености са урбанистичко техничким условима у дијелу обликовања и материјализације, и са основним урбанистичких 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).

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**

