



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/25-16047/2
Podgorica, 22.01.2026. godine

"KIPS" DOO

PODGORICA
Veljka Vlahovića 90

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



MINISTAR

Sloven Radunović

Saglasna:

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-16047/2
Podgorica, 22.01.2026. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22, 25 i 41 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” broj 19/25) kao i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore” broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca "KIPS" DOO, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ING INVEST” DOO Danilovgrad, za izgradnju poslovnog objekta sa magacinom, na kat. parc. br. 128/7, 128/8, 128/9, 151/7, 128/11, 151/11 i 161/10 sve KO Cijevna, odnosno na urbanističkim parcelama UP9, UP10 i UP11, u bloku 4, u zahvatu Urbanističkog projekta "Skladišta i servisi - Cijevna" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 52/18), Opština Zeta, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva "KIPS" DOO, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ING INVEST” DOO Danilovgrad, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 17.12.2025.godine u 07:46:40 +01'00', za izgradnju poslovnog objekta sa magacinom, na kat. parc. br. 128/7, 128/8, 128/9, 151/7, 128/11, 151/11 i 161/10 sve KO Cijevna, odnosno na urbanističkim parcelama UP9, UP10 i UP11, u bloku 4, u zahvatu Urbanističkog projekta "Skladišta i servisi - Cijevna" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 52/18), Opština Zeta, ukupne bruto razvijene građevinske površine korisnog dijela objekta 3 612,45m² (planom zadato 3 649,00m²), indeksa izgrađenosti 0,46 (planom zadato 0,46), površine pod objektom 2 395,46m² (planom zadato 2 396,00m²); indeksa zauzetosti 0,30 (planom zadato 0,30); spratnosti Po+P+1 (planom zadato P+1 – uz mogućnost izgradnje podzemne etaže) - u pogledu usaglašenosti sa urbanističko-tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 05-332/25-16047/1 od 17.12.2025. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se "KIPS" DOO, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ING INVEST” DOO Danilovgrad, za izgradnju poslovnog objekta sa magacinom, na kat. parc. br. 128/7, 128/8, 128/9, 151/7, 128/11, 151/11 i 161/10 sve KO Cijevna, odnosno na urbanističkim parcelama UP9, UP10 i UP11, u bloku 4, u zahvatu Urbanističkog projekta

"Skladišta i servisi - Cijevna" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 52/18), Opština Zeta.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na: 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona, u pogledu usaglašenosti sa: urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije; osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta); 2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 5 ovog zakona.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima koji se preuzimaju u skladu sa zakonom kojim se uređuje uređenje prostora, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke. Članom 9 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 8 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Članom 10 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), navedeno je da se idejnim rješenjem utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekta, a naročito: uklapanje objekta u prostor; položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima; 3D vizuelizacija objekta; uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Shodno grafičkom prilogu iz planskog dokumenta *Plan namjene površina* predmetna lokacija se nalazi u okviru površina za industriju i proizvodnju. Na ovim površinama mogu se planirati privredni objekti, proizvodno zanatstvo, skladišta, stovarišta, robno-distributivni centri, servisne zone, slobodne zone i skladišta, i slično. Na ovim površinama, izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno toj namjeni, mogu se planirati objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti, parkinzi i garaže za smještaj vozila i korisnika.

Idejna rješenja koja su obavezna za nivo Urbanističkog projekta su urađena kao orijentacione mogućnosti za različite zone namjena. Prostorna organizacija je zasnovana na izboru fleksibilnog tipa parcelacije sa mogućnošću ukupnjavanja, prema potrebama budućih korisnika. Broj objekata i razmještaj na parceli zavisi od vrste proizvoda za skladištenje i tehnoloških potreba.

Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Zeta ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 037/23 od 10.08.2023) definisano je da se planski parametri u smislu zauzetosti i izgrađenosti urbanističke, odnosno katastarske parcele za pomoćne objekte tip 2 i tip 3 ne primjenjuju.

Položaj građevinske linije definisan je u grafičkom prilogu iza planskog dokumenta – *Plan parcelacije regulacije sa koordinatama prelomnih tačaka građevinskih linija*. Indeks spratnosti označava maksimalnu spratnost objekta i za predmetnu lokaciju iznosi P+1. U urbanističke parametre ukalkulisane samo nadzemne etaže, podrumi ne ulaze u bilanse.

Pri definisanju površina za stacioniranje putničkih vozila primjenjuju se sljedeći normative: za zonu zatvorenih skladišta: 1PM na 100m² bruto površine; za zonu opslužnog centra 1PM na 50m² bruto površine. Parkiranje vozila je predviđeno u okviru parcele.

Uvidom u idejnog rješenja arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ING INVEST“ DOO Danilovgrad, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 17.12.2025.godine u 07:46:40 +01'00', za izgradnju poslovnog objekta sa magacinom, na kat. parc. br. 128/7, 128/8, 128/9, 151/7, 128/11, 151/11 i 161/10 sve KO Cijevna, odnosno na urbanističkim parcelama UP9, UP10 i UP11, u bloku 4, u zahvatu Urbanističkog projekta "Skladišta i servisi - Cijevna" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 52/18), Opština Zeta, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja poslovnog objekta sa magacinom, ukupne bruto razvijene građevinske površine korisnog dijela objekta 3 612,45m² (planom zadato 3 649,00m²), indeksa izgrađenosti 0,46 (planom zadato 0,46), površine pod objektom 2 395,46m² (planom zadato 2 396,00m²); indeksa zauzetosti 0,30 (planom zadato 0,30); spratnosti Po+P+1 (planom zadato P+1 – uz mogućnost izgradnje podzemne etaže).

Objekat čine dvije funkcionalne zone. U jednom dijelu objekta, spratnosti P+1, na prizemlju je predviđen prodajni prostor sa pratećim sadržajem, dok je na prvom spratu smješten administrativno-poslovni dio objekta. Lijevi trakt objekta je spratnosti P i u funkciji je magacinskog prostora, koji zbog tehničko-tehnoloških zahtjeva ima duplu visinu. Takođe, objekat ima i podzemnu etažu u okviru koje su smještene tehničke prostorije, garaža i prodajni dio. Shodno namjeni podzemne etaže, površina koja je namijenjena za garažiranje vozila i tehničke prostorije nisu uzete u obračun ukupne bruto površine objekta, dok je površina prodajnog dijela ušla u bilanse. Objekat je propisno udaljen od granica parcele, shodno smjernicama koje se odnose na građevinsku liniju.

Mirujući saobraćaj je riješen na površinskom parking prostoru u okviru lokacije, i jednim dijelom u podzemnoj garaži. U parteru je obezbijeđeno 87PM, dok je u okviru podzemne garaže obezbijeđeno 22PM. Ukupan broj parking mjesta iznosi 109 i usklađen je sa propisanim normativima za predmetnu namjenu. Saobraćajni priključak je predviđen u skladu sa planskim rješenjem.

Zelene odnosno slobodne površine čine 1 265,44m², odnosno 15,95% od površine lokacije. Takođe, predviđene su zaštitno-zelene zone, koje su raspoređene duž granica parcela i između objekata. Shodno Odluci o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju

pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Zeta ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 037/23 od 10.08.2023) površine montažno-demontažnih nadstrešnica, koje čine dio parternog uređenja, odnosno predstavljaju pomoćne objekte tip 3, nisu uzete u obračun zauzetosti i izgrađenosti predmetne lokacije.

Uvidom u idejno rješenje utvrđeno je da objekat projektovan u skladu sa oblikovanjem i materijalizacijom za ovu vrstu objekata. Objekat karakteriše savremeni, minimalistički izraz, zasnovan na kontekstu masivnih plavih volumena i prozirnih staklenih površina. Krov objekta je kosi, dvovodni. Cljela krovna ravan je sakrivena atikom. Materijali koji se koriste su proistekli iz principa racionalnosti, shodno namjeni, uz određen nivo ekskluzivnosti u dijelu frontalne fasade. Predviđa se upotreba sendvič panela u tonovima RAL 5010 i 9006, betona i ventilisane fasade.

Shodno navedenom, a uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim, odnosno sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta) kao i sa smjernicama u dijelu oblikovanja i materijalizacije.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti "KIPS" DOO, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ING INVEST“ DOO Danilovgrad, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 17.12.2025.godine u 07:46:40 +01'00', za izgradnju poslovnog objekta sa magacinom, na kat. parc. br. 128/7, 128/8, 128/9, 151/7, 128/11, 151/11 i 161/10 sve KO Cijevna, odnosno na urbanističkim parcelama UP9, UP10 i UP11, u bloku 4, u zahvatu Urbanističkog projekta "Skladišta i servisi - Cijevna" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 52/18), Opština Zeta.

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba ovom Ministarstvu, u roku od 8 dana od dana njegovog prijema.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

