



Црна Гора
Министарство просторног планирања, урбанизма
и државне имовине



Број: 05-332/26-6454/2
Подгорица, 18.05.2026. године

ДАРКО НЕНАДОВИЋ

ПОДГОРИЦА
Саве Ковачевића бр.52

Доставља се рјешење број и датум горњи.

МИНИСТАР

Славен Радуновић



Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

Мирјана
Ђурић
Digitally signed by Mirjana
Ђурић
Date: 2026.05.18 12:40:22
+02'00'

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-6454/2
Подгорица, 18.05.2026. 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 Дарка Ненадовића, за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Контраст Студио“ ДОО, за изградњу породичног стамбеног објекта, на дијелу кат. парц. бр. 386/2 КО Бијело Поље, у захвату Измјена и допуна Просторно урбанистичког плана Главног града Подгорице (“Службени лист Црне Горе”, број 96/25), Општина Зета, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева Ненадовић Дарку, на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Контраст Студио“ ДОО, овјерено електронским потписом пројектанта дана 07.05.2026.године у 09:35 +02'00', за изградњу породичног стамбеног објекта, на дијелу кат. парц. бр. 386/2 КО Бијело Поље, у захвату Измјена и допуна Просторно урбанистичког плана Главног града Подгорице (“Службени лист Црне Горе”, број 96/25), Општина Зета, укупне бруто развијене грађевинске површине корисног дијела објекта 102,25м² (планом задато 336,00м²), индекса изграђености 0,24 (планом задато 0,80), површине под објектом 72,60м² (планом задато 126,00м²); индекса заузетости 0,17 (планом задато 0,30); спратности П (планом задато П+1+Пк (три етаже) - у погледу усаглашености са урбанистичко-техничким условима у дијелу обликовања и материјализације 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 05-332/26-6454/1 од 07.05.2026. године, Директорату Главног државног архитекте овог Министарства, обратио се Ненадовић Дарка, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Контраст Студио“ ДОО, овјерено електронским потписом пројектанта дана 07.05.2026.године у 09:35 +02'00', за изградњу породичног стамбеног објекта, на дијелу кат. парц. бр. 386/2 КО Бијело Поље, у захвату Измјена и допуна Просторно урбанистичког плана Главног града Подгорице (“Службени лист Црне Горе”, број 96/25), 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). Послови главног државног архитекта из става 1 овог члана који се односе на зграде бруто грађевинске површине 3 000 м² и више, осим за објекте из члана 5 овог закона, могу се повјерити јединици локалне самоуправе, у складу са законом којим се уређује државна управа, 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, 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:УПУВ 71-332/25-275/5 издати дана 28.01.2026. године од стране Секретаријата за уређење простора, заштиту животне средине и саобраћај Општине Зета; Изјаву пројектанта са табеларним приказом задатих и остварених урбанистичких параметара 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 са сљедећих разлога:

Предметна локација се налази у захвату Измјена и допуна ПУП-а Главног града Подгорица. Сходно *Режимима уређења простора*, за простор на коме се налази предметна кат. парц. није предвиђена израда детаљне регулације. Намјена предметне локације је дефинисана према општој категорији намјене површина као површина насеља. Претежна намјена у руралним насељима унутар грађевинског подручја је становање мале густине – СМГ. Планским документом је дефинисано да се стамбени објекти могу градити на кат.парц. које имају приступ на јавни пут. Минимална површина дијела кат. парц. за индивидуално становање је 300м², а максимално 500м².

Максимална спратност стамбеног објекта је П+1+Пк (или три етажe без обзира на номенклатуру). Максимална висина стамбеног објекта на вишој коти је 8,00м. Највећи дозвољени индекс изграђености је 0,8, док је индекс заузетости 0,3. Минимална удаљеност слободностојећег објекта од границе сусједне парцеле је 3,00м, док је удаљеност грађевинске линије од јавног пута 5,00м.

Сходно смјерницама за пејзажно обликовање из планског документа неопходно је обезбиједити 30-40% зелених површина, у зависности од положаја парцеле, зоне становања и намјене. Урбанистичко-техничким условима није прописан минимални параметар за паркирање односно гаражирање возила. Сходно табели 30. *Нормативи за паркинг мјеста према намјени објекта* из планског документа прописан је норматив паркинг мјеста који за стамбену намјену износи 2ПМ/100м² бруто површине.

Увидом у идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „КОНТРАСТ СТУДИО“ ДОО, овјерено електронским потписом пројектанта дана 07.05.2026.године у 09:35 +02'00', за изградњу породичног стамбеног објекта, на дијелу кат. парц. бр. 386/2 КО Бијело Поље, у захвату Измјена и допуна Просторно урбанистичког плана Главног града Подгорице ("Службени лист Црне Горе", број 96/25), Општина Зета, констатовано је да је идејним рјешењем предвиђена изградња породичног стамбеног објекта, укупне бруто развијене грађевинске површине корисног дијела објекта 102,25м² (планом задато 336,00м²), индекса изграђености 0,24 (планом задато 0,80), површине под објектом 72,60м² (планом задато 126,00м²); индекса заузетости 0,17 (планом задато 0,30); спратности П (планом задато П+1+Пк (три етаже)).

Изградња предметног објекта је планирана на дијелу катастарске парцеле бр.386/2 КО Бијело Поље, површине 420м². Објекат је слободностојећи, спратности П и укупне висине 6,70м. Објекат садржи и галериски простор који је ушао у обрачун укупне бруто површине објекта. У приземљу објекта су планирани улазни тријем, простор за дневни боравак са кухињом и трпезаријом, остава, спаваћи блок са купатилом и вертикалне комуникације. На галеријском простору је планирана спаваћа зона.

Објекат је прописно удаљен од граница са сусједним парцелама сходно смјерницама из планског документа које се односе на грађевинску линију. У оквиру предметне локације су обезбијеђена 2 паркинг мјеста. Зелене површине заузимају 182,60м² односно 43% локације за грађење. Увидом у идејно рјешење констатовано је да је предметни објекат је пројектован у складу са обликовањем и материјализацијом за предметну намјену. Завршна фасадна облога је камен. Кров објекта је коси, двоводни.

Сходно наведеном, а увидом у 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 подносиоцу захтјева „Uniprom KAP“ доо Подгорица на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта Ненадовић Дарку, на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Контраст Студио“ ДОО, овјерено електронским потписом пројектанта дана 07.05.2026.године у 09:35 +02'00', за изградњу породичног стамбеног објекта, на дијелу кат. парц. бр. 386/2 КО Бијело Поље, у захвату Измјена и допуна Просторно урбанистичког плана Главног града Подгорице ("Службени лист Црне Горе", број 96/25), Општина Зета, у погледу обликовности и материјализације објекта, као и основних урбанистичких параметара (бруто развијена грађевинска површина, индекс изграђености, индекс заузетости, спратност објекта, однос према грађевинској линији и колски прилаз објекту).

Сагласно изложеном, с примјеном цитираних законских прописа, ријешено је као у диспозитиву овог рјешенја.

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

Mirjana Digitally signed
by Mirjana Đurišić
Đurišić Date: 2026.05.18
12:41:05 +02'00'