



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-5041/3
Подгорица, 03.06.2026. године

ЗОРАН ЂУРИШИЋ

ПОДГОРИЦА
Ул. Витомира Николића бр.3

Доставља се рјешење број и датум горњи.

МИНИСТАР
Славен Радновић

Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/в;
- наслову



Број: 05-332/26-5041/3
Подгорица, 03.06.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат Главног државног архитектуре, на основу члана 8, 10, 22 и 25 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25 и 92/25) 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 Ђуришић Зорана, за давање сагласности на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Медитера“ ДОО Подгорица, за изградњу породичног стамбеног објекта, на кат. парц. бр. 668/3 КО Голубовци, у захвату Измјена и допуна просторно урбанистичког плана Главног града Подгорице („Службени лист Црне Горе – општински прописи“ број 096/25), Општина Зета, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева Ђуришић Зорану на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Медитера“ ДОО Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 14.05.2026. године у 10:56:20 +02'00', за изградњу породичног стамбеног објекта, на кат. парц. бр. 668/3 КО Голубовци, у захвату Измјена и допуна просторно урбанистичког плана Главног града Подгорице („Службени лист Црне Горе – општински прописи“ број 096/25), Општина Зета, израђено у складу са основним урбанистичким параметрима: индекс заузетости 0.17 (планом прописано максимално 0.3); заузетост парцеле 99.51м² (планом прописано максимално 180.00 м²); индекс изграђености 0.17 (планом прописано максимално 0.8); бруто грађевинска површина 99.51 м² (планом прописано максимално 500 м²); спратност П (планом прописано П+1+Пк); 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.

Образложење

Актом број 05-332/26-5041/1 од 14.04.2026.године, Директорату Главног државног архитектуре овог Министарства, прослијеђен је захтјев од стране Службе главног градског архитектуре Главног града Подгорица, Ђуришић Зорана, за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Медитера“ ДОО Подгорица, за изградњу породичног стамбеног објекта, на кат. парц. бр. 668/3 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 архитектуре а нарочито да даје сагласност на: 1) идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000м² 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 утађује 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 – Директорату главног државног архитекте следећу документацију: Урбанистичко-техничке услове број: УПУВ 71-332/25-293/5 издати дана 24.02.2025. 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 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 следећих разлога:

Смјерницама из плана Измјене и допуне просторно урбанистичког плана Главног града Подгорице (Службени лист Црне Горе – општински прописи“ број 096/25) Општина Зета, на предметној локацији катастарска парцела број 668/3, КО Голубовци, намјена простора дефинисана је према општој категорији намјене површина као површина насеља. Урбанистички показатељи, прописани Планом, за ову катастарску парцелу су: максимални индекс заузетости 0.3; максимални индекс изграђености 0.8; максимална бруто грађевинска површина објекта 500м²; максимална спратност објекта П+1+Пк. Површина локације односно урбанистичке парцеле, сходно урбанистичко техничким условима је 600 м².

Сходно смјерницама Плана, у оквиру зоне намјене површине насеља, планира се изградња породично стамбеног објекта.

На предметној локацији предвиђена је изградња породично стамбеног објекта. Локација за градњу је неизграђена, релативно правилног облика. Колски и пјешачки приступ локацији је омогућен са југоисточне стране са предвиђеног некатегорисаног пута. Планирани породично стамбени објекат спратности П. Укупна површина локације, је 600м². Однос остварених и прописаних урбанистичких параметара је: индекс заузетости 0.17 (планом прописано максимално 0.3); заузетост парцеле 99.51м² (планом прописано максимално 180.00 м²); индекс изграђености 0.17 (планом прописано максимално 0.8); бруто грађевинска површина 99.51 м² (планом прописано максимално 500 м²); спратност П (планом прописано П+1+Пк). Укупно остварени број паркинг мјеста на локацији је 2.

Сходно смјерницама Плана, паркирање треба рјешавати у оквирну парцеле и у објекту у складу са нормативом: за стамбене објекте 2ПМ/100 м² бруто. Обезбијеђена су 2 паркинг мјеста. Предвиђен је паркинг простор коме се приступа са предвиђеног некатегорисаног пута.

Планским документом је грађевинска линија у односу на јавни пут је минимум 5м док минимална удаљеност слободностојећег објекта износи 3м од границе сусједне парцеле. Регулациона линија је линија која дијели површину одређене јавне намјене од површина предвиђених за друге намјене. Грађевинска линија је линија на, изнад и испод површине земље и воде, дефинисана графички и кумерички, која представља границу до које је могуће градити објекат. Максимална висина стамбене зграде на вишој коти је 8м. Највећи дозвољени индекс изграђености на парцели је 1,0. Планирани објекат адекватно је позициониран на локацији, у оквирима простора за градњу дефинисаног грађевинским линијама. Спратност објекта је П. Укупна висина објекта, до сљемена крова је +5.36м. Спратна висина приземне етаже је 2.60м. Унутар приземне етаже пројектовано је функционално и висинско раздвајање простора на два нивоа, при чему је један дио пода издигнут за 0.50м у односу на други дио. За коту нивелете ±0.00м узета је апсолутна кота +20.44м.

Сходно смјерницама Плана, неопходно је обезбиједити минимум 30-40% зелених површина у зависности од положаја парцеле, зоне становања и намјене. Потребно је уредити просторе између грађевинске и регулационе линије, у широким фронтонима улица које немају дрворед препоручује се садња високих дрворедних садница чиме улица добија дрворед, а власник окућнице визуелну баријеру. Препоручује се садња живих ограда умјесто стварања бетонских зидова. У случајевим пројектовања бетонских ограда потребно их је озеленити вертикалним зеленилом, различитим врстама високо декоративних пузавица. У погледу уређења околног простора објекта планирана је израда простора за паркинг и пјешачке стазе која води до објекта. Површина паркинга је обложена травним решеткама како би се обезбиједило адекватно дренажање терена и избјегло непотребно бетонирање земљишта. Преостали дио површине парцеле је зеленило и двориште. Процент озелењености на парцели 65.30%.

Увидом у предметну документацију утврђено је да је допуњено идејно рјешење за изградњу породично стамбеног објекта на локацији катастарске парцеле 668/3, КО Голубовци, измјене и допуне просторно-урбанистичког плана Главног града Подгорица (Службени лист Црне Горе – општински прописи бр. 096/25), Општина Зета, пројектовано од стране „МЕДИТЕРА“ ДОО, Подгорица, оверено електронским потписом пројектанта дана 14.05.2026. године у 10:56:20 +02:00, израђено у складу са основним урбанистичким параметрима: индекс заузетости 0.17 (планом прописано максимално 0.3); заузетост парцеле 99.51м² (планом прописано максимално 180.00 м²); индекс изграђености 0.17 (планом прописано максимално 0.8); бруто грађевинска површина 99.51 м² (планом прописано максимално 500 м²); спратност П (планом прописано П+1+Пк); 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.

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

Сходно наведеном, констатује се да је пројектовани објекта 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 Ђуришић Зорану на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Медитера“ ДОО Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 14.05.2026. године у 10:56:20 +02'00', за изградњу породичног стамбеног објекта, на кат. парц. бр. 668/3 КО Голубовци, у захвату Измјена и допуна просторно урбанистичког плана Главног града Подгорице (Службени лист Црне Горе – општински прописи“ број 096/25), Општина Зета, у погледу усаглашености са урбанистичко техничким условима у дијелу обликовања и материјализације, и са основним урбанистичких параметарима (индекс израђености, 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.

УПУТСТВО 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

