



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-6681/5
Подгорица, 25.06.2026. године

ПАЛДРМИЋ ЈАСМИНА

ПОДГОРИЦА
Авноја бр.40

Доставља се рјешење број и датум горњи.



Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-6681/5
Подгорица, 25.06.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат Главног државног архитекте, на основу члана 8, 10, 22, 25 и 41 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 Палдрмић Јасмине, за давање сагласности на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта објекта, пројектовано од стране ДОО „Метал дизајн“, за изградњу индивидуалног стамбеног објекта-породична кућа на катастарским парцелама број 13039/2 и 13040/3 све КО Голубовци, које чине дио УП 44, зона Б, подзона 4 у захвату Детаљног урбанистичког плана „Голубовци- центар“ (Службени лист Општински прописи бр.23/12“) Општина Зета, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева, Палдрмић Јасмини на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта објекта, пројектовано од стране ДОО „Метал дизајн“, овјерено електронским потписом пројектанта дана 24.06.2026.године у 13:51:12 + 02'00', за изградњу индивидуалног стамбеног објекта-породична кућа на катастарским парцелама број 13039/2 и 13040/3 све КО Голубовци, које чине дио УП 44, зона Б, подзона 4 у захвату Детаљног урбанистичког плана „Голубовци- центар“ (Службени лист Општински прописи бр.23/12“) Општина Зета, израђено у складу са основним урбанистичким параметрима (пропорционално умањеним с обзиром да се гради на дијелу урбанистичке парцеле); индекс изграђености 0.09 (планом прописано максимално 0.15); бруто грађевинска површина 87.25м² (планом прописано максимално 144.60м²); спратност П (планом прописано максимално 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: 05-332/26-6681/1 од 12.05.2026. године, Директорату главног државног архитекте овог Министарства обратио се подносиоцац Палдрмић Јасмина, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта објекта, пројектовано од стране ДОО „Метал дизајн“, за изградњу индивидуалног стамбеног објекта-породична кућа на катастарским парцелама број 13039/2 и 13040/3 све КО Голубовци, које чине дио УП 44, зона Б, подзона 4 у захвату Детаљног урбанистичког плана „Голубовци- центар“ (Службени лист Општински прописи бр.23/12“) 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), 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 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.

Чланом 41 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25), утврђено је да се на дијелу урбанистичке парцеле може градити ако недостајући дио урбанистичке парцеле не утиче на функционалност и приступ објекту и уз услов да се индекси заузетости и изграђености утврђени за урбанистичку парцелу, у зависности од намјене, умањују за недостајући дио урбанистичке парцеле и да је испуњен услов минималне површине урбанистичке парцеле сходно планираној намјени.

Уз захтјев, именована је доставила овом Министарству – Урбанистичко техничке услове број УПУВ 71-332/25-193/7 издате од стране Секретаријата за уређење простора, заштиту животне средине и саобраћај Општине Зета, дана 25.11.2025. године, 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 из сљедећих разлога:

Смјерницама из Детаљног урбанистичког плана „Голубовци-Центар“ (“сл. лист ЦГ – општински прописи”, бр. 23/12), Општина Зета, на предметној локацији, односно дијелу урбанистичке парцеле УП 44, урбанистичка зона Б, коју чине катастарске парцеле број 13039/2, 13040/3, све КО Голубовци, предвиђена ја намјена становање мале густине (СМГ). Урбанистички показатељи прописани Планом за ову урбанистичку парцелу, пропорционално умањени с обзиром да се гради на дијелу парцеле су: максимални индекс изграђености 0.15; максимална бруто грађевинска површина објекта 144.60м²; максимална спратност П+1+Пк.

Сходно смјерницама Плана, у оквиру зоне са намјеном становање мале густине (СМГ), односно граничне зоне центра Голубоваца на контакту са руралном заједницом, планиране су урбанистичке парцеле махом за изградњу индивидуалних објеката за становање- једног или више објеката на парцели са ниским коефицијентом изграђености. Парцелација је урађена у складу са густином градње и насељености, односно намјеном површина. У зони СМГ оставља се могућност градње једног већег објекта на двије или више спојене парцеле, уколико се ради о истом власнику или градње два или више објеката на појединим парцелама у виду двојних или слободно стојећих објеката, а да се при том испуне ограничења датих основних урбанистичких показатеља. Планом су дати основни урбанистички параметри и то: индекс изграђености, спратност и густина у одређеним интервалима. Овим индикаторима и грађевинским линијама су у потпуности дефинисани габарити објеката, тако да је индекс

заузетости непотребан, односно у потпуности је дефинисан наведеним урбанистичким индикаторима.

На предметној локацији предвиђена је изградња индивидуалног стамбеног објекта-породичне куће. Локација за градњу је неизграђена, релативно правилног правоугаоног облика и равна без значајнијих денивелација. Оваква конфигурација терена, облик парцеле и непосредно окружење условили су позиционирање планираног објекта становања. На источној страни налази се постојећа јавна саобраћајница, која је препозната планом, и са које је предвиђен саобраћајни прикључак парцели и пјешачки приступ самом објекту.

Планирани стамбени објекат-породична кућа спратности П пројектован је као слободостојећи на парцели и формално се чита као јединствена, компактна функционална цјелина. Укупна површина локације односно дијела урбанистичке парцеле, сходно овјереном елаборату парцелације који је саставни дио идејног рјешења је 964.00м². Однос остварених и прописаних урбанистичких параметара (пропорционално умањених с обзиром да се гради на дијелу урбанистичке парцеле) је: индекс изграђености 0.09 (планом прописано максимално 0.15); бруто грађевинска површина 87.25м² (планом прописано максимално 144.60м²); спратност П (планом прописано максимално П+1+Пк). Минимални број паркинг мјеста на локацији, сходно плану, је 1.5 а остварени 2.

Објекат је пројектован као једнопородична стамбена кућа, без подземних етажа и помоћних објеката, са свим садржајима организованим на нивоу приземља. Унутрашњи простор карактерише јасна подјела на дневну и ноћну зону, повезану централним ходником (ширине 140 цм) који комуникацију своди на минимум. Дневни блок чине улазни ходник, тоалет и отворени тракт у којем су повезани трпезарија, кухиња (Л-облика) и двострано оријентисани дневни боравак. Спаваћа зона је дегажманом (ширине 130 цм) потпуно одвојена од дневних садржаја. Састоји се од двије спаваће собе и припадајућег купатила са вешерајем. Ритам унутрашњих функција прати и распоред фасадних отвора: бочне фасаде имају равномјерно распоређене прозоре уједначених димензија, док улазна фасада са великим стакленим површинама визуелно отвара дневну зону према дворишту. Условљен климатским карактеристикама и пројектним задатком, објекат је пројектован са косим кровом нагиба 25° и одводњавањем преко олучних вертикала. Кровна равна је оптимизирана за накнадну уградњу фотонапонских панела.

Регулациона линија дефинисана је ивицом тротоара јавне саобраћајнице, док је предња грађевинска линија утврђена у графичким дијелом плана. Унутар подзоне, минимално одстојање објекта од граница сусједних урбанистичких парцела дефинисано је описно и износи 3.0м. У складу са урбанистичко-техничким условима, те задатим индексима, на парцели је дозвољена градња једног или више објеката. Вертикални габарит дефинисан је спратношћу у текстуалном и графичком дијелу Плана на П+1+Пк. Планирани објекат адекватно је позициониран на локацији, у оквирима простора за градњу дефинисаног грађевинским линијама. Спратност објекта је П а спратна висина приземне етаже износи 3.00м. Укупна висина овог објекта је 5.00м. За коту нивелете +0.00м узета је апсолутна кота +11.55м.

Сходно смјерницама Плана, на парцелама објекта једнопородичног становања потребно је обезбиједити најмање 50% озелењених површина. На парцели је обезбијеђено 86% (853.72м²) зелених површина у партеру у виду травњака те линеарног и декоративног зеленила које прати елементе поплочања на парцели. Саобраћајни и пјешачки приступ парцели обезбијеђени су са постојеће јавне саобраћајнице на источној страни. На овом дијелу лоцирана су два паркинг мјеста стандардних димензија и улазна капија, чиме је паркинг простор задржан на предњем дијелу парцеле, уз саму саобраћајницу. Пјешачки токови у партеру ријешени су поплочаним стазама које повезују паркинг простор и главни улаз у објекат. Излазак из унутрашњости куће на ниво дворишта омогућен је директно кроз улазну зону приземља. Пажљивом ситуационом организацијом паркинга и приступних комуникација, преостали дио парцеле максимално је растерећен и искоришћен за

формирање отворених, уређених зелених површина намијењених боравку на отвореном а све у складу са смјерницама Плана.

План обликовност планираних објеката дефинише кроз основне принципе које је неопходно поштовати: једноставност пропорције, материјализације и форме; прилагођеност климатским условима; модернизација грађевинског фонда кроз увођење савремених инсталација, опреме, термичких изолација и сл. као и кроз функционално осавремењавање објекта; примјена архитектонског израза који наглашава намјену објекта и уклапање у амбијент. Пројектовани објекат је конципиран као модерна једнопородична кућа правилне геометрије, која се спратношћу и естетиком природно уклапа у изграђено окружење. Архитектонски израз карактерише правилан ритам фасадних отвора, модерни коси кров и складна комбинација материјала- стакла, камена и препознатљивих детаља (вјетробран, ролетне). Пажљиво одабраним колоритом и текстуром постигнута је визуелна цјеловитост објекта са свих страна. Фасада објекта је претежно свијетле, бијеле нијансе, са наглашеним сивим детаљима. Комплетан изглед употпуњен је фасадном браваријом у тамном тону. Висина етажа и сви технички параметри у потпуности су усклађени са урбанистичко-техничким условима и важећим стандардима. Појавност, обликовност и материјализација објекта одговара предметној типологији и усклађена је са смјерницама Плана те непосредним контекстом локације.

Увидом у предметну документацију, утврђено је да је допуњено идејно рјешење за изградњу индивидуалног стамбеног објекта- породичне куће на локацији дијела урбанистичке парцеле УП44, зона Б, коју чине катастарске парцеле број 13039/2 и 13040/3 све КО Голубовци, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Голубовци-Центар“ (”сл. лист ЦГ – општински прописи”, бр. 23/12), Општина Зета, пројектовано од стране “МЕТАЛ ДИЗАЈН” ДОО, Подгорица, овјерено електронским потписом одговорног пројектанта дана 24.06.2026.године у 13:51:12 +02’00’, израђено у складу са основним урбанистичким параметрима (пропорционално умањеним с обзиром да се гради на дијелу урбанистичке парцеле): индекс изграђености 0.09 (планом прописано максимално 0.15); бруто грађевинска површина 87.25м² (планом прописано максимално 144.60м²); спратност П (планом прописано максимално 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 и овјерен елаборат парцелације.

Сходно наведеном, 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 Палдрмић Јасмини на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта објекта, пројектовано од стране ДОО „Метал дизајн“, овјерено електронским потписом пројектанта дана 24.06.2026.године у 13:51:12 + 02’00’, за изградњу индивидуалног стамбеног објекта-породична кућа на катастарским парцелама број 13039/2 и 13040/3 све КО Голубовци, које чине дио УП 44, зона Б, подзона 4 у захвату Детаљног урбанистичког плана „Голубовци- центар“ (Службени лист Општински прописи бр.23/12”) Општина Зета, израђено у складу са основним урбанистичким параметрима: укупне бруто развијене грађевинске површине 12.647.65 м² (планом задато 25.320.60 м²), у погледу усаглашености са урбанистичко техничким условима у дијелу обликовања и материјализације, као и са основним урбанистичким параметрима (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

