



Црна Гора
Министарство просторног планирања, урбанизма
и државне имовине



Број: 05-332/26-3458/2

Подгорица, 27.04.2026. godine

БАЛША ПЕЛИЧИЋ

ЗЕТА
Балабани бб

Доставља се рјешење број и датум горњи.

МИНИСТАР

Слабен Радуновић



Сагласна:

**В Д ГЕНЕРАЛНЕ ДИРЕКТОРИЦЕ ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-3458/2
Подгорица, 27.04.2026. 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 Пеличић Балше, за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране ДОО „СТУДИО 4Б“ ПОДГОРИЦА, за изградњу објекта централне дјелатности на катастарској парцели број 12968/2 КО Голубовци, која чини УП 9, зона А, подзона 3, у захвату Детаљног урбанистичког плана Голубовци - Центар („Службени лист Црне Горе“, општински прописи број 23/12), општина Зета, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева Пеличић Балши, на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране ДОО „СТУДИО 4Б“ ПОДГОРИЦА, овјерено електронским потписом пројектанта дана 13.03.2026. године у 09:37:17 +01'00', за изградњу објекта централне дјелатности на катастарској парцели број 12968/2 КО Голубовци, која чини УП 9, зона А, подзона 3, у захвату Детаљног урбанистичког плана Голубовци - Центар („Службени лист Црне Горе“, општински прописи број 23/12), општина Зета, укупне бруто развијене грађевинске површине 512,32 м² (планом задато 513,64 м²), индекс изграђености 0,65 (планом задато 1,20), површине под објектом 261,07 м² (планом задато / м²), индекс заузетости 0,33 (планом задато /), спратности П+1 (планом задато до П+5) - 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 05-332/26-3458/1 од 13.03.2026. године, Директорату Главног државног архитекте овог Министарства, обратио се Пеличић Балша, за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране ДОО „СТУДИО 4Б“ ПОДГОРИЦА, за изградњу објекта централне дјелатности на катастарској парцели број 12968/2 КО Голубовци, која чини УП 9, зона А, подзона 3, у захвату Детаљног урбанистичког плана Голубовци - Центар („Службени лист Црне Горе“, општински прописи број 23/12), општина Зета.

Директорат главног државног архитекте овог Министарства, размотрио је предметни захтјев и одлучио као у диспозитиву рјешења, а ово из следећих разлога:

Чланом 22 став 1 тачке 1 и 2 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25) 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); 2) идејно рјешење пројекта архитектуре привременог објекта за који се израђује главни пројекат, у односу на обликовање, материјализацију и урбанистичке параметре из програма из члана 72 став 5 овог закона.

Чланом 8 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25), 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), 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. Изјаву пројектанта са табеларним приказом задатих и остварених урбанистичких параметара; Изјаву овлашћене геодетске организације 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 Голубовци - Центар („Службени лист Црне Горе“, општински прописи број 23/12), општина Зета, на урбанистичкој парцели УП9, планирана намјена су централне дјелатности (ЦД). У складу са одлуком број: Д 22-332/26-47/4 о одређивању локације са елементима урбанистичко-техничких услова за изградњу локалног објекта од општег интереса на катастарској парцели број 1268/2 КО Голубовци, општина Зета донесеној од стране Предсједника Општине Зета дана 04.03.2026. године, чланом 3 Елементи урбанистичко-техничких услова на предметној парцели се планира изградња самостојећег објекта спратности П+1, укупне бруто развијене грађевинске површине цца 513,64 м².

Објекат је потребно пројектовати као функционално и архитектонски савремен објекат, у складу са планском намјеном, са пратећим садржајима из области спорта, рекреације и услужних дјелатности компатибилних са основном намјеном објекта.

У централним зонама у првом уличном фронту је зона намјене (ЦД) - централне дјелатности која у највећем дијелу преузима садржаје функција пословања у разним облицима, али може да прими и пословање не као примарну већ као секундарну функцију а све у средњој високој изграђености.

Линија до које је дозвољена градња у унутрашњости подзоне је удаљена од сусједа са оптималним минимумом од граница урбанистичке парцеле цца 3,0 метара.

Грађевинска линија према саобраћајници дата је у графичком прилогу плана - „Парцелација, регулација и нивелација зона А и Б“.

Спратност објеката је дата у графичком прилогу плана - „Спратност по зонама и границе зона градње“.

Идејним рјешењем је предвиђена заступљеност зеленила од 199,71 м².

Увидом у идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране ДОО „СТУДИО 4Б“ ПОДГОРИЦА, овјерено електронским потписом пројектанта дана 13.03.2026. године у 09:37:17 +01'00', за изградњу објекта централне дјелатности на катастарској парцели број 12968/2 КО Голубовци, која чини УП 9, зона А, подзона 3, у захвату Детаљног урбанистичког плана Голубовци - Центар („Службени лист Црне Горе“, општински прописи број 23/12), општина Зета, укупне бруто развијене грађевинске површине 512,32 м² (планом задато 513,64 м²), индекс изграђености 0,65 (планом задато 1,20), површине под објектом 261,07 м² (планом задато / м²), индекс заузетости 0,33 (планом задато /), спратности П+1 (планом задато до П+5).

Објекат је пројектован у оквирима прописаних грађевинских линија. Пројектном документацијом је предвиђено укупно 10 паркинг мјеста обрачунатих сходно планом задатом параметру од 1 паркинг мјесто на 50 м² површине објекта, у партеру на површини припадајућег земљишта предметног објекта.

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

Сходно предње наведеном, а увидом у достављено 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 Пеличић Балши, на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране ДОО „СТУДИО 4Б“ ПОДГОРИЦА, овјерено електронским потписом пројектанта дана 13.03.2026. године у 09:37:17 +01'00', за изградњу објекта централних дјелатности на катастарској парцели број 12968/2 КО Голубовци, која чини УП 9, зона А, подзона 3, у захвату Детаљног урбанистичког плана Голубовци - Центар („Службени лист Црне Горе“, општински прописи број 23/12), општина Зета у погледу обликовности и материјализације објеката, 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.

**В Д ГЕНЕРАЛНЕ ДИРЕКТОРИЦЕ ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

