



Црна Гора  
Министарство просторног планирања,  
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-6765/4  
Подгорица, 30.06.2026. године

„РАФАЕЛО 2019“

ПОДГОРИЦА

Ул. 4 јул бр.62

Доставља се решење број и датум горњи.

МИНИСТАР

Славен Радуновић



Сагласна:

ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА  
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/в;
- наслову



Број: 05-332/26-6765/4  
Подгорица, 30.06.2026. 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 ДОО „РАФАЕЛО 2019“ ПОДГОРИЦА, за давање сагласности на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране ДОО „ПАРХ“ ПОДГОРИЦА, за изградњу – надоградњу дијела стамбено-пословног објекта на катастарским парцелама број 4047/4, 4047/3 и 4047/9 КО Подгорица III, које чине УП 29, блок Ц, у захвату Детаљног урбанистичког плана Измјене и допуне „ПОБРЕЖЈЕ – ЗОНЕ А, Б И Ц“ („Службени лист Црне Горе“, број 006/26), Главни град Подгорица, доноси

### Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева, ДОО „РАФАЕЛО 2019“ ПОДГОРИЦА на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране ДОО „ПАРХ“ ПОДГОРИЦА, овјерено електронским потписом пројектанта дана 16.06.2026. године у 09:26:37 +02:00', за изградњу - надоградњу дијела стамбено-пословног објекта на катастарским парцелама број 4047/4, 4047/3, 4047/9 КО Подгорица III, које чине УП 28 и УП 29, блок Ц, у захвату Детаљног урбанистичког плана Измјене и допуне „ПОБРЕЖЈЕ – ЗОНЕ А, Б И Ц“ („Службени лист Црне Горе“, број 006/26), Главни град Подгорица, укупне бруто развијене грађевинске површине објекта П = 20.095,51 м<sup>2</sup>, укупне површине под објектом П = 3.735,76 м<sup>2</sup>, спратности По+П+VII у погледу усаглашености са смјерницама за архитектонско 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 05-332/26-6765/1 од 13.05.2026. године, Директорату Главног државног архитектуре овог Министарства, обратило се ДОО „РАФАЕЛО“ ПОДГОРИЦА, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране ДОО „ПАРХ“ ПОДГОРИЦА, за изградњу – надоградњу дијела стамбено-пословног објекта на катастарским парцелама број 4047/4, 4047/3 и 4047/9 КО Подгорица III, које чине УП 29, блок Ц, у захвату Детаљног урбанистичког плана Измјене и допуне „ПОБРЕЖЈЕ – ЗОНЕ А, Б И Ц“ („Службени лист Црне Горе“, број 006/26), Главни град Подгорица.

Чланом 22 став 1 тачке 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 3000 м<sup>2</sup> 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).

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), 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 04-332/26-474/5 издате од стране Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине, дана 15.04.2026. године, изјаву пројектанта са табеларним приказом задатих и остварених урбанистичких параметара, изјаву овлашћене геодетске организације 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 планског документа Детаљног урбанистичког плана Измјене и допуне „ПОБРЕЖЈЕ – ЗОНЕ А, Б И Ц“ („Службени лист Црне Горе“, број 006/26), Главни град Подгорица, на урбанистичким парцелама УП 28 и УП 29, блок Ц, планирана намјена у захвату предметне локације је површине за мјешовите намјене (МН).

#### Правила за изградњу објекта мјешовите намјене

У предметном планском захвату површине мјешовите намјене се налазе уз улицу 4.јула, која представља једну од главних саобраћајних излаза према Скадарском језеру и јужном дијелу црногорског приморја. Површине мјешовите намјене су површине које су предвиђене за становање и за друге намјене које не представљају значајну сметњу становању од којих ни једна није преовлађујућа. Овим планом површине парцела мјешовите намјене су предвиђене на парцелама УП21а, УП28, УП29, УП31, УП32, УП33, УП35, УП38 и УП39. Дозвољене површине објекта, за сваку појединачну парцелу, су дате у графичком прилогу „Парцелација и регулација“, и у табели у поглављу 4.5 – „Плански биланси и капацитети“, који представљају максималне параметре изградње за конкретну локацију. Објекат може бити и мањег капацитета од датог или се може реализовати фазно до максималних параметара.

Максимална висина објекта је условљена максималним висинама етажа, мјереним између горњих кота међусpratних конструкција. Максимална висина етажа за пословање је 4.50 метара.

Уколико се подземна етажа користи за гаражирање и техничке просторије онда њена површина не улази у обрачун БРГП. Потребно је обезбиједити несметан приступ у свим дјеловима објекта за лица смањене покретљивости.

Рампа за потребе савладавања висинске разлике до 120 цм, у унутрашњем или спољашњем простору може имати допуштени нагиб до 1:20 (5%), а изузетно, за висинску разлику до 76 цм, допуштени нагиб смије бити до 1:12 (8,3%).

## Паркирање и гаражирање

Потребу за паркинг мјестима процијенити у зависности од намјене планираних садржаја:

- пословање: на 30 м<sup>2</sup> пословног простора 1 паркинг мјесто.
- становање: на 1000 м<sup>2</sup> стамбеног простора 18 паркинг мјесто.

Рампе за приступ до паркиралишта и гаража у подземним или надземним објектима капацитета:

- до 1500 м<sup>2</sup> имају максималне подужне падове:
- за покривене праве рампе: 18%
- за отворене праве рампе: 15%
- за покривене крузне рампе: 15%
- за откритивене крузне рампе: 12%
- за паркиралишта до 4 возила: 20%.

Највећи нагиб рампи за приступ паркинзима у подземним или надземним паркиралиштима или гаражама капацитета изнад 40 возила износе:

за отворене праве рампе: 12%

за крузне рампе: 12%

за покривене рампе: 15%

Грађевинска линија испод површине земље ГЛО, уколико је простор намијењен за гаражирање, може бити до 1.0 метар од границе урбанистичке парцеле, а БРГП подземног дијела објекта може бити највише 70% у односу на површину урбанистичке парцеле, уколико то дозвољавају карактеристике терена (услов - претходна испитивања терена и озелењавање површине изнад гараже).

Приликом пројектовања и изградње гараже придржавати се правилника о техничким захтјевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија (Службени лист ЦГ, бр. 13/07 и 32/11).

Минимално паркинг мјесто је 2,40 x 4,90 код управног паркирања на отвореном.

На слободним површинама у оквиру своје парцеле, према расположивим просторним могућностима, дозвољено је формирање максимално 10% од потребног броја паркинг мјеста, а остатак обезбиједити у оквиру подземних гаража.

Минимална ширина комуникација до паркинг мјеста под углом од 90° је 5.5 м. За паралелно паркирање минималне димензије паркинг мјеста су 2,00 x 5,50 м.

Најмање 5% паркинг мјеста мора бити намјењено лицима смањене покретљивости.

### Принципи обликовања

Архитектуром објеката треба тежити стварању савременог архитектонског и ликовног израза карактеристичног за урбани градски простор у коме нови објекти настају, водећи се при том већ затеченим и задатим формама како би се избегло нарушавање постојећих пропорција, волумена и међуодноса. Обликовање планираних објеката мора бити усклађено са контекстом у коме објекат настаје, предвиђеном намјеном и основним принципима развоја. Нека од полазишта која се у процесу изградње неизоставно морају примјенити свакако јесу и:

- амбијентално уклапање у урбани контекст
- поштовање и заштита постојећих ликовних и урбаних вриједности
- препознавање важности улоге објекта у градском ткиву у зависности од намјене и позиције
- рационално планирање изграђених простора кроз однос изграђено-неизграђено
- однос према природном окружењу изражен кроз афирмацију отворених и зелених простора око објеката

- поштовање изворног архитектонског стила у случајевима извођења накнадних радова на објектима, а уколико се о објектима изразитих архитектонских вриједности
- коришћење сведених једноставних форми
- коришћење квалитетних и трајних материјала
- коришћење природних локалних материјала

У циљу очувања идентитета простора, пожељна је примјена природних, локалних грађевинских материјала водећи при том рачуна о затеченим димензијама и бојама материјала који су присутни на постојећим објектима у оквиру датог захвата. Сугерише се примјена грађевинског камена за облагање фасада у комбинацији са стакленим елементима фасаде, употреба брисолеја као елемената заштите од сунчевих зрака. Широка примјена камена очекује се и приликом уређења слободних површина на парцелама, нарочито приликом партерног уређења. Приликом материјализације објеката избежавати вјештачке материјале, лимове, производе на бази пластике и сл.

#### Техничке карактеристике

Дозвољена је изградња подрумских етажа које не смију надвисити релевантну коту терена 0,00м. Уколико се ради о денивелисаном терену, релевантном котом терена сматра се најнижа ката коначно уређеног и нивелисаног терена око објекта.

Подрумске етаже улазе у обрачун БРГП, осим ако се користе за гаражирање и техничке и магацинске просторије.

Кота пода приземља може бити за комерцијалне садржаје максимално 0,2 м од коте коначно уређеног и нивелисаног терена око објекта

Обликовање објеката треба да буде у складу са њиховом намјеном и са структурама из непосредног окружења у погледу основних параметара форме и принципа организовања физичке средине.

Дозвољено је планирати конзолне испусте - еркере и балконе максималне дубине 2,0 м. Површина обухваћена еркерима, лођама и балконима дио је бруто развијене грађевинске површине дефинисане планским параметрима за третирану парцелу. Еркери, балкони и други испусти не смију прелазити дефинисане грађевинске линије.

Пропорцију и величину отвора (prozora и врата) димензионисати у складу са климатским условима и традицијом.

Препоручују се равни кровови, проходни или непроходни.

Ентеријери пословних простора морају бити у одговарајућем односу са објектом у коме се налазе. Излози треба да су у складу са сусједним излозима и у складу са архитектуром конкретног објекта.

Комерцијални натписи и панои морају бити реализовани на високом ликовном нивоу.

Урбана опрема мора бити пројектована, бирана и координирана са пажњом, посебно у оквиру простора гдје се предвиђа веће окупљање.

Зеленило око објеката

У складу са важећим ПУП-ом (2025.) минимални проценат озелењености урбанистичких парцела објеката мјешовите намјене износи 40%.

**Грађевинска линија** је линија на, изнад и испод површине земље, дефинисана графички и нумерички, која представља границу до које је могуће градити објекат  
Грађевинска линија испод земље (ГЛ 0) или воде је линија којом се утврђују габарити за подземне дијелове објекта или подземне објекте.  
Грађевинска линија на земљи (ГЛ 1) је линија која дефинише границу до које је могуће планирати надземни дио објекта до висине приземља.

Грађевинска линија изнад земље (ГЛ 2) је линија којом се утврђује габарит за надземни дио објекта изнад приземља.

Грађевинске линије су представљене на графичком прилогу 06 „План парцелације, регулације и нивелације“.

Уколико није другачије приказано (јасно дефинисама ГЛ2), линија ГЛ1 уједно представља и линију надземног дијела – ГЛ2.

Грађевинска линија подземне етаже (ГЛ0) уколико није другачије дефинисано у графичком прилогу, може бити до мин. 1,00 м од сусједне парцеле, осим код објеката у низу гдје може бити на мањој удаљености, али не може бити већи од 80% површине урбанистичке парцеле.

За УП28, планом задати параметри: укупна бруто развијена грађевинска површина П = 10.122,00 м<sup>2</sup>, индекс изграђености 2,47, укупна површина под објектом, П = 1.738 м<sup>2</sup>, индекс заузетости 0,42, спратност планом задата до По+П+ VII.

За УП29, планом задати параметри: укупна бруто развијена грађевинска површина 10.163,00 м<sup>2</sup>, индекс изграђености 2,55, укупна површина под објектом површина П = 2.111 м<sup>2</sup>, индекс заузетости планом задато 0,53, спратности планом задата до По+П+ VII.

Пројектовани јединствени објекат на УП 28 и УП 29 је укупне бруто развијене грађевинске површине објекта П = 20.095,51 м<sup>2</sup>, и укупне површине под објектом П = 3.735,76 м<sup>2</sup>

Просторно– функционално рјешење

Локација за надоградњу стамбено - пословног објекта у оквиру површина мјешовите намјене, је на урбанистичкој парцели бр. 29 у склопу јединственог објекта са УП 28 који се гради сагласно пријави грађења бр. 12-3291/1 од 03.09.2021 године, у блок "Ц" измјене и допуне ДУП -а "Побрежје зона А, Б И Ц" Главни града Подгорица.

Идејним рјешењем у оквиру изграђеног хоризонталног габарита и постојеће спратности Г-2 + Г-1 + П + 3 на УП 29 у оквиру мјешовите намјене, пројектована је надоградња изнад III спрата до спратности Г-2 + Г-1 + П + VII.

Пројектован је јединствени објекат, на предметним урбанистичким парцелама укупне површине у основи приземне етаже П = 3.735,76 м<sup>2</sup>, бруто развијене грађевинске површине укупно 20.095,51 м<sup>2</sup>, спратности Г-2 + Г-1 + П + VII.

У оквиру јединственог објекта пројектован је стамбено пословни објекат са централним улазом у објекат и са три ( 3 ) пословно стамбена улаза.

У приземљу УП 29 из заједничког улазног хола из ходника улази се у пословне просторе. Пројектовано је укупно 10 пословних простора различитих површина. Дио пословних простора има и директне улазе са фасаде у исте. Поједини пословни простори пројектовани су на два нивоа управо да би се у исте могло ући директно са фасаде објекта а што је условио пад терена. У оквиру сваког пословног простора пројектована је санитарна група за мушкарце и жене. Такође за посјетиоце продајних простора пројектована је у приземљу заједничка санитарна група од по 4 тоалета за мушкарце и 4 тоалета за жене.

На I и II спрату пројектовани су и изграђени пословни простори чија дјелатност не омета становање. Улаз у исте је преко атријума и отворене зелене терасе, а може се ући у сваки од пословних простора и преко стамбено пословних улаза. Укупно је пројектовано по 14 пословних простора по етажи у три улаза. У сваком улазу пројектован је по један путнички лифт. Лифтови полазе из заједничке двоетажне гараже.

На III спрату умјесто пројектованих пословних простора у изграђеним постојећим хоризонталним габаритима пројектовано је укупно 14 стамбених јединица у три улаза и то :

- Улаз бр. IV - 2 Једнособна стан и 2 двособна стана.
- Улаз бр. V - 4 Једнособна стан и 2 двособна стана
- Улаз бр. I - 2 Једнособна стан и 2 двособна стана

Надградња на УП 29 пројектована је од IV до VII спрата: пројектовани су идентични спратови са истом структуром и истим бројем стамбених јединица као на III спрату.

Укупан број стамбених јединица надградње је 56.

У постојећој изграђеној двоетажној гаражи за потребе корисника објекта, обезбијеђено је 346 паркинг мјеста односно (163 паркинг мјеста на нивоу -1 и 183 паркинг мјеста на нивоу -2), док су преостала паркинг мјеста сагласно урбанистичко – техничким условима обезбијеђена на отвореном паркинг простору објекта односно 56 паркинг мјеста, што укупно износи 402 паркинг мјеста.

Идејним решењем надоградње у оквиру партерног уређења пројектовано је додатних 17 паркинг мјеста тако да укупан број паркинга на отвореном простору у оквиру урбанистичких парцела 28 и 29 износи 73. Такође у двоетажној гаражи је пројектовано додатних 12 паркинг мјеста тако да укупни број паркинг мјеста износи укупно 431.

Сходно предње наведеном, а увидом у достављено допуњено 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 ДОО „РАФАЕЛО 2019“ ПОДГОРИЦА, на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране ДОО „ЛАРХ“ ПОДГОРИЦА, овјерено електронским потписом пројектанта дана 16.06.2026. године у 09:26:37 +01'00', за изградњу - надоградњу дијела стамбено-пословног објекта на катастарским парцелама број 4047/4, 4047/3 и 4047/9 КО Подгорица III, које чине УП 28 и УП 29, блок Ц у захвату Детаљног урбанистичког плана Измјене и допуне „ЛОБРЕЖЈЕ – ЗОНЕ А, Б И Ц“ („Службени лист Црне Горе“, број 006/26), Главни град Подгорица, укупне бруто развијене грађевинске површине објекта П = 20.095,51 м<sup>2</sup>, укупне површине под објектом П = 3.735,76 м<sup>2</sup>, спратности По+П+VII, 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

