



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-9150/4
Подгорица, 06.10.2026. године

КРВАВАЦ РАДМИЛО

ПЉЕВЉА

Улица Радничка 27

Доставља се рјешење број и датум горњи.

МИНИСТАР

Славен Радновић



Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а
- наслову



Број: 05-332/26-9150/4
Подгорица, 06.10.2026. 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 Крвавац Радмила, за давање сагласности на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта израђеног од стране ДОО „АСОС“ РОЏАЈЕ, за изградњу стамбеног објекта на катастарским парцелама број 3179/12, 3179/11, 3179/22, 3179/24 и 3179/23 КО Голубовци, у захвату Просторно урбанистичког плана „Измјене и допуне ПУП Главног града Подгорице“ („Службени лист Црне Горе“, број 096/25), Главни град Подгорица, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева Крвавац Радмилу, на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта израђеног од стране ДОО „АСОС“ РОЏАЈЕ, овјерено електронским потписом пројектанта дана 15.09.2026. године у 08:59:11 +02'00', за изградњу стамбеног објекта на катастарским парцелама број 3179/12, 3179/11, 3179/22, 3179/24 и 3179/23 КО Голубовци, у захвату Просторно урбанистичког плана „Измјене и допуне ПУП Главног града Подгорице“ („Службени лист Црне Горе“, број 096/25), Главни град Подгорица, укупне бруто развијене грађевинске површине 149,26 м² (планом задато 150,00 м²), индекс изграђености 0,30 (планом задато 0,80), укупне бруто развијене грађевинске површине 149,26 м², површине под објектом 149,26 м² (планом задато 150,00 м²), индекс заузетости 0,30 (планом задато 0,30), спратности П, (планом задато до По+П+Пк) - 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: 05-332/26-9150/1 од 26.06.2026. године, Директорату главног државног архитекте овог Министарства, обратио се Крвавац Радмилу, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта израђеног од стране ДОО „АСОС“ РОЏАЈЕ, за изградњу стамбеног објекта на катастарским парцелама број 3179/12, 3179/11, 3179/22, 3179/24 и 3179/23 КО Голубовци, у захвату Просторно урбанистичког плана „Измјене и допуне ПУП Главног града Подгорице“ („Службени лист Црне Горе“, број 096/25), 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 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).

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 71-332/25-235/5 издате од стране Секретаријата за уређење простора, заштиту животне средине и саобраћај Општине Зета, дана 05.02.2026. 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 планског документа Просторно урбанистичког плана „Измјене и допуне ПУП Главног града Подгорице“ („Службени лист Црне Горе“ - општински прописи број 096/25), Главни град Подгорица, планирана намјена унутар предметне локације је површине насеља.

Површине насеља - Површине насеља обухватају грађевинско земљиште (изграђене и неизграђене површине намијењене за становање, рад и одмор, јавне објекте, инфраструктуру и површине посебне намјене, зелене површине) и неграђевинско земљиште (површине које нијесу одређене за изградњу).

Изградња на подручју сеоских насеља

Уређење централних дјелова насеља

У предвиђеним централним дјеловима насеља, односно већ изграђеном грађевинском земљишту, планирана је изградња неопходних друштвених и комерцијалних садржаја (просвјета, здравство, култура, привреда, трговина и сл.), уз поштовање постојећих локација појединих објеката са оваквим садржајима.

Овим правилима дефинишу се услови и елементи урбанистичке регулације за изградњу објеката и организације постојећих урбанистичких цјелина (грађевинског подручја сеоског насеља) и реконструкције постојећих објеката.

Претежна намјена у руралним насељима унутар грађевинског подручја је становање мале густине - СМГ.

Начин формирања урбанистичких парцела

Стамбени објекти се могу градити на катастарским парцелама које имају приступ на јавни пут. Минимална површина дијела катастарске парцеле за индивидуално становање је 300 м², а максимална 500 м².

Максимална спратност стамбене зграде је П+1+Пк (или три етажe без обзира на номенклатуру).

Највећи дозвољени индекс изграђености на укупној парцели 0.8; највећи дозвољени индекс заузетости парцеле 0.3.

Услови регулације и нивелације

Градња је могућа на парцели која има излаз на јавни пут. Минимална удаљеност слободно стојећег објекта износи 3 метра од границе сусједне парцеле.

Грађевинска линија у односу на јавни пут је на удаљености од минимум 5 метара;

Паркирање обезбиједити у оквиру парцеле и у објекту.

Парцеле које чине предметну локацију збирно дају површину од 923 м². Како је у урбанистичко – техничким условима дато (7.2 – Правила парцелације, страна број 4) да максимална површина УП може бити 500 м², и она је узета за обрачун параметара.

Пројектом је предвиђен приступни пут - колски и пјешачки приступ са источне стране, односно уз сјевероисточну границу предметних парцела, те поплочана површина испред објекта – на сјевероисточном дијелу парцеле, као и одвођење атмосферске воде и хортикултурно уређење парцеле.

Објекат са вањским уређењем на предметној парцели формираће јединствену просторну функционалну цјелину у складу са његовом функцијом, околином и климатским условима.

Главни улаз на парцелу је са сјевероисточне стране парцеле, директно са приступног који се искључује са локалне цесте који пролази кроз насеље, а који се протеже дуж источне границе парцеле, којим се приступа до самог објекта. На сјевероисточној страни парцеле, предвиђен је поплочани приступ и на том мјесту могуће је паркирати возила у оквиру парцеле (два паркинг мјеста у склопу партера), гдје је обезбијеђен директан приступ објекту, као и простор за саобраћајни маневар за коришћење гаражног простора планираног у оквиру објекта.

Објекат је привидно правоугаоног облика, са истуреним волуменским кубусом у форми терасе, односно балкона на приземљу на источном блоку објекта. Објекат је позициониран у крајњем сјеверозападном, односно југозападном блоку парцеле, при томе не прелазећи грађевинске линије.

Пројектом објекта и његовим вањским уређењем обезбијеђено је визуелно јединство цјеловитог просторног рјешења код којег ће објекат задржати свој идентитет и архитектонски израз адекватан својој функцији без нарушавања присутног већ формираног природног амбијента у непосредном окружењу. Пројектовано вањско уређење слиједи климатске и друге ендемске карактеристике мјеста и својим рјешењем и избором материјала доприноси постојећој физиономији средине.

Парковско растиње одговара климатским и другим ендемским условима поднебља. Прилазна ходна површина као и простор за вањске активности обрадиле би се бехатон плочама, као и адекватним системом ригола за одвођење атмосферских вода. Терен на предметној парцели је у благом паду у смјеру сјевер-југ. Рјешењем нивелације поплочане површине омогућено је одводњавање атмосферске воде и њено укључивање у одводни канал.

Простор око објекта је поплочан док је остали дио засут земљом црницом и озелењен.

У складу са Урбанистичко-техничким условима, најмања удаљеност објекта од сусједних парцела, односно грађевинска линија, дефинисана је на минималних 3 м, док грађевинска линија у односу на јавни пут, дефинисана је на минималних 5 м.

Унутрашњу нето корисну површину чине: простран ходнички простор у форми дегажмана, одакле се приступа дневном боравку који је функционално интегрисан са трпезаријом, док је кухиња одвојена цјелина са обезбијеђеном кружном везом хоризонталне комуникације из трпезарије, односно директно из ходника. Директно из ходника приступа се купатилу, смјештеном на крају ходника, док друго купатило се налази на сјеверозападној страни ходника, а на том мјесту из ходника предвиђена је веза и са осталим просторијама. Функционалну конфигурацију етаже приземља спрата чине 4 спаваће собе оптималних димензија, дневна соба са трпезаријом има излаз на простран балконски простор.

У објекту су предвиђене све стандардне инсталације које подразумева овај тип објеката: инсталације водовода и канализације, као и инсталације јаке струје.

Конструкција објекта је армирано-бетонска са испуном од гитер блока. Темељ објекта је армирано-бетонска темељна плоча дебљине 30 цм. Спољашњи зидови су од гитер блока дебљине 20 цм, док су унутрашњи зидови дебљине 20 и 12 цм. Кровна конструкција је од резане чамове грађе I класе, а димензије кровних елемената су одређене према статичком прорачуну. Кров објекта је вишеводни, комплексан, са нагибима од 25°.

На спољашњим зидовима објекта је предвиђена демит фасада са дебљином термоизолације од 10цм. Завршни слој је бавалит у бијелој боји (РАЛ 9010), д=2мм, наношење преко претходно постављених слојева лијепка и мрежице. На означеном дијелу у пројекту је завршна обрада зида у декору природног камена. Стиропор анкеровати типловима за зид. Унутрашње зидове малтерисати продужним малтером.

Унутрашњи зидови су од гитер блока дебљине 20 и 12 цм, малтерисани и бојени. Зидови у кухињи су малтерисани цементним малтером и обложени керамичким плочицама у висини од 150 цм. Зидови у купатилу су малтерисани цементним малтером и обложени керамичким плочицама у пуној висини. Подови у кухињи, купатилу и остави су керамичке плочице у боји према избору инвеститора. Испод плочица поставити сљедеће слојеве: цементни естрих, стиродур, ПВЦ фолију и хидроизолацију. Хидроизолација треба бити урађена од минимум два премаза битулита и једног слоја кондора од 4мм, тотално заварен за подлогу и са преклопима од мин 10 цм или други тип изолације али са својствима који одговарају датим условима. Подне облога у дневном боравку, собама је ламинат. Прије постављања ламината потребно је урадити термоизолацију и цементни естрих. Након постављања пода по ободу поставити угаоне лајсне.

Под ходника је керамика, а улазни тријем и терасу обложити гранитним подним плочицама у декору и боји према избору инвеститора, неклизајућим. Кровни покривач је лим у антрацит црној боји (РАЛ 7016), постављен преко летви димензија 3х5 цм постављених на осовинском размаку 33 цм. Уградити и све потребне саставне дијелове као што су: сљемена, опшивке, зидне опшивке, окапнице, вентилационе елементе, заптивке и др. Окапнице са спољашње стране прозора урадити од готових алуминијумских профила. На крајевима поставити одговарајуће пластичне завршетке. Солбанк са унутрашње стране прозора урадити од пуног дрвета и третирати адекватним премазом, са обавезним препустом преко равни зида од мин 2 цм.

Сва унутрашња столарија – врата, су од медијапана, превучена фолијом или фурнирана, са испуном од картонског саћа или стиродура. Фарбање вршити квалитетним акрилним и полиуретанским фарбама. Спољашња столарија је предвиђена од ПВЦ профила у бијелој боји, са ролетнама. Окапницу поставити од анодизованог алуминијума са великом моћи одвођења воде и пластичним крајевима. Шток са двоструким фалцом и крило са двије дихтунг гуме. Оков мора обезбијеђивати идеално заптивање, безбиједност и лакоћу руковања приликом отварања и затварања прозора. Сва спољашња столарија мора имати ролетне, у истој боји и материјалу као и столарија. Застакљивање извршити трослојним стаклом, пуњено аргоном. Окапнице са спољашње стране прозора урадити од готових алуминијумских профила. На крајевима поставити одговарајуће пластичне завршетке. Солбанк са унутрашње

страни прозора урадити од мермера или гранита, са обавезним препустом преко равни зида од мин 2цм.

Поплочана површина је оивичена баштенским ивичњацима са закошеним врхом. Плато се ради о бетонских плоча (бехатон коцке) дебљине $d=5\text{cm}$, које се уграђују у слоју пијеска дебљине $d=5\text{cm}$ на претходно уграђеном тампонском слоју дебљине $d=10\text{ cm}$. Одводња атмосферских вода ријешена је израдом бетонске риголе која скупља воду са платоа и уводи је у ревизиони базен на ком је уграђена једнодијелна сливна решетка. Пад платоа према бетонском каналу је 1% а пад бетонског канала према шахти је 0,50%.

Пројектована је и израда зелене површине. Слободне површине се засипају хумусом и затрављују мјешавином сјемена траве и засађују саднице које одговарају поднебљу локације.

Одвајање зелене површине од платоа ради се са баштенским ивичњацима. При планирању озелењавања простора треба водити рачуна о коришћењу врста које ће одговарати условима које пружа овај простор и окружење. Концепт зеленила треба да допринесе укупном амбијенталном изгледу простора. Функција зеленила је веома значајна и сложена, оно уноси природни дух међу оштре архитектонске линије и вјештачке материјале (асфалт, бетон, цигла, метал, стакло), повезује разуђени простор, истиче поједине објекте у градској структури, оплемењује човјека и средину у којој се налази. Треба такође истаћи позитивни утицај зеленила на побољшање микроклимата насеља, ублажавање климатских екстрема, смањење буке, аерозагађења, позитивних струјања ваздуха, као и фитонцидних и бактерицидних својстава појединих биљних врста.

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

Код изложеног правног и чињеничног стања ствари, овај Директорат је нашао да су се стекли услови за давање сагласности подносиоцу захтјева Крвавац Радмилу, на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта израђеног од стране ДОО „ACOS“ РОŽАЈЕ, овјерено електронским потписом пројектанта дана 15.09.2026. године у 08:59:11 +02'00', за изградњу стамбеног објекта на катастарским парцелама број 3179/12, 3179/11, 3179/22, 3179/24 и 3179/23 КО Голубовци, у захвату Просторно урбанистичког плана „Измјене и допуне ПУП Главног града Подгорице“ („Службени лист Црне Горе“, број 096/25), Главни град Подгорица, 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

