



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-8524/3
Подгорица, 26.08.2026. године

„MTEL“ ДОО Подгорица

ПОДГОРИЦА
Ул. Васа Раичковића 26

ГЛАВНИ ГРАД ПОДГОРИЦА

ПОДГОРИЦА
Његошева 13

Доставља се рјешење број и датум горњи.

МИНИСТАР

Славен Радуновић



Сагласна:

ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-8524/3
Подгорица, 26.08.2026. 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 „MTEL“ ДОО Подгорица и Главни град Подгорица за давање сагласности на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „MEDITERA“ ДОО Подгорица, за изградњу објекта Установе социјалне заштите - Дневни центри за особе са сметњама у развоју до и од 27 година старости, на локацији коју чине кат. парцеле бр. 1178/2, 1178/3 и 1117/6 све КО Подгорица II, које чине УПЗ-17 и УПЗ-18, блок 3, у захвату Измјена и допуна Детаљног урбанистичког плана „Првоборац“ („Службени лист Црне Горе – општински прописи“ бр. 33/10), Главни град Подгорица, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцима захтјева „MTEL“ ДОО Подгорица и Главни град Подгорица, на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „MEDITERA“ ДОО Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 25.08.2026.године у 21:52:31 +02'00', за изградњу дневног центра за особе са сметњама у развоју до 27 година старости и дневног центра за особе са сметњама у развоју од 27 година старости, на катастарским парцелама бр. 1178/2, 1178/3 и 1117/6 све КО Подгорица II, које чине УПЗ-17 и УПЗ-18, блок 3, у захвату Измјена и допуна Детаљног урбанистичког плана „Првоборац“ („Службени лист Црне Горе“, број 33/10), Главни град Подгорица, укупне бруто развијене грађевинске површине корисног дијела објекта 4 169,12м² (планом задато 4 241,00м²), индекса изграђености 1,18 (планом задато 1,20), површине под објектом 1 060,00м² (планом задато 1 060,00м²); индекса заузетости 0,3 (планом задато 0,3); спратности Г+П+2 (планом задато П+2, уз могућност изградње подрумских етажа) - 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).

О б р а з л о ж е њ е

Актом број 05-332/26-8524/1 од 16.06.2026. године, Директорату Главног државног архитекте овог Министарства, обратили су се „MTEL“ ДОО Подгорица и Главни град Подгорица захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „MEDITERA“ ДОО Подгорица, за изградњу објекта Установе социјалне заштите - Дневни центри за особе са сметњама у развоју до и од 27 година старости, на локацији коју чине кат. парцеле бр. 1178/2 и 1178/3 и 1117/6 КО Подгорица II, које чине УПЗ-17 и УПЗ-18,

блок 3, у захвату Измјена и допуна Детаљног урбанистичког плана "Првоборац" („Службени лист Црне Горе – општински прописи" бр. 33/10), 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 08-332/25-2196, и урбанистичко-техничке услове, број 08-332/25-2197, издате од стране Секретаријата за планирање простора и одрживи развој Главног града Подгорица, дана 04.12.2025. године, допуно урбанистичко-техничких услова, број 08-332/25-2196 издату од стране Секретаријата за планирање простора и одрживи развој Главног града Подгорице, дана 24.08.2026.године, Уговор о донацији закључен између „MTEL" ДОО Подгорица и Главног града Подгорица 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 слједећих разлога:

Сходно важећем планском документу намјена простора предметне локације дефинисана је као дјелатности са становањем. Према табели са урбанистичким параметрима за зону дјелатности са становањем дефинисан је однос дјелатности/становање на начин да дјелатности морају бити заступљене најмање 51%, а највише 100%, док становање може бити заступљено највише 49% или не мора бити заступљено у објекту.

Дефинисани су максимални урбанистички параметри: коефицијент заузетости земљишта: 0,3; коефицијент изграђености земљишта: 1,2 и максимална спратности П+2+Пк. Објекти по потреби могу имати подрумске и сутеренске просторије које не улазе у обрачун биланса.

Препоручена зона грађења дефинисана је позицијом грађевинских линија и то на слједећи начин: минимална удаљеност објекта од приступних улица је 3,00м; минимална удаљеност објекта од задње и бочних граница парцеле је 3,00м. Изградња еркера (испуста, балкона,...) дозвољена је на етажама изнад приземне, и то на минималној висини од 4,00м од коте терена. Максимална величина еркера је 0,5м-0,8м и може се предвидјети на највише

50% фасаде. Еркери могу прелазити задате грађевинске линије, али не смију прећи границу урбанистичке парцеле. Подземне етаже могу се градити и ван задатих грађевинских линија, али у границама урбанистичке парцеле.

Потребан број паркинг мјеста је потребно обезбиједити у оквиру парцеле, у виду паркинга на отвореном или у гаражама у склопу објекта. Број мјеста за паркирање возила одређује се по принципу 1ПМ на 50м² дјелатности.

Обликовање и архитектура објекта треба да буду прилагођени савременом изразу, уз употребу одговарајућих материјала и технологија који ће омогућити формирање препознатљиве урбане физиономије потеза уз миниобилазницу.

Минимално 50% урбанистичке парцеле је потребно уредити као зелену површину. Строго поштовати смјернице дате за зелене коридоре – између објекта и миниобилазнице ширине 10м, а између објекта и пруге ширине до 20м.

Увидом у достављену допуну идејног рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „MEDITERA“ ДОО Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 25.08.2026.године у 21:52:31 +02'00', за изградњу дневног центра за особе са сметњама у развоју до 27 година старости и дневног центра за особе са сметњама у развоју од 27 година старости, на катастарским парцелама бр. 1178/2, 1178/3 и 1117/6 све КО Подгорица II, које чине УПЗ-17 и УПЗ-18, блок 3, у захвату Измјена и допуна Детаљног урбанистичког плана "Првоборац" ("Службени лист Црне Горе", број 33/10), Главни град Подгорица, констатовано је да је идејним рјешењем предвиђена изградња дневног центра за особе са сметњама у развоју до 27 година старости и дневног центра за особе са сметњама у развоју од 27 година старости, укупне бруто развијене грађевинске површине корисног дијела објекта 4 169,12м² (планом задато 4 241,00м²), индекса изграђености 1,18 (планом задато 1,20), површине под објектом 1 060,00м² (планом задато 1 060,00м²); индекса заузетости 0,3 (планом задато 0,3); спратности Г+П+2 (планом задато П+2, уз могућност изградње подрумских етажа).

Идејним рјешењем предвиђена је Установа социјалне заштите – Дневни центри за особе са сметњама у развоју до и од 27 године, спратности Г+П+2. Објекат је организован као два функционално одвојена центра у јединственом волумену, са заједничком административном и сервисном зоном, чиме је омогућена рационална организација простора и ефикасније функционисање установе. Приступ објекту је обезбијеђен са сјеверне стране, преко планиране саобраћајнице и паркинг простора, са два одвојена улаза за сваки центар.

Програмски садржаји распоређени су на подземну, и три надземне етаже (приземље и два спрата). Подземна етажа је намијењена гаражи и техничко-сервисним садржајима. Сходно намјени подземне етаже њена површина није узета у обрачун биланса. Приземље и први спрат намијењени су терапијским и дневним садржајима, док су на другом спрату планирани едукативни садржаји и заједничка администрација.

Централни дио објекта садржи мултифункционалну конференцијску салу, доступну из оба центра. Простори за рад са корисницима пројектовани су флексибилно, са могућношћу преграђивања и прилагођавања различитим облицима рада и потребама корисника. На првом спрату предвиђене су додатне трпезарије, док је на другом спрату омогућен излаз на уређене кровне терасе. Објекат је прописно удаљен од граница са сусједним парцелама сходно смјерницама из планског документа које се односе на грађевинску линију.

Приступ локацији обезбијеђен је са планиране саобраћајнице са сјеверозападне стране. Предвиђена су укупно 54 паркинг мјеста, од чега 23 на отвореном (укључујући 8 мјеста за особе смањене покретљивости) и 31 у подземној гаражи.

У оквиру захвата планирано је 2 235,51м² слободних и зелених површина у оквиру партерног уређења. Партерно уређење обухвата уређено зеленило, зеленило у оквиру функционално уређених вртова и стазе за шетњу. У оквиру наведене површине, зелене површине чине 1 766,00м².

Савремени архитектонски израз објекта карактеришу једноставне геометријске форме, ритмична организација фасадних отвора и употреба неутралних и природних тонова, прилагођених намјени објекта и потребама његових корисника. Предвиђена је примјена пастелних нијанси зелене, беж и бијеле боје, уз детаље у теракота и сивим тоновима.

Сјеверна, улазна фасада обликована је мирно и прегледно, са наглашеним улазима и декоративним фасадним мотивом изведеним од тониране опеке/листеле. Јужна фасада, оријентисана према дворишту, разуђенија је и са већим удјелом застакљених површина и наткривених тераса, чиме се остварује квалитетна повезаност унутрашњих простора са спољашњим садржајима.

Фасадна обрада предвиђена је комбинацијом фасадне опеке/листела и фасадног малтера. Приземље је наглашено фасадном опеком у беж и зеленим тоновима, улазне партије и поједини акценти обрађени су профилисаним фасадним малтером у зеленој боји, док су горње етаже завршно обрађене бијелим фасадним малтером, чиме је постигнут складан и савремен архитектонски израз. Кров објекта је раван.

Сходно наведеном, а увидом у 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 подносиоцима захтјева "MTEL" Доо Подгорица и Главни град Подгорица на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „MEDITERA“ Доо Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 25.08.2026.године у 21:52:31 +02'00', за изградњу дневног центра за особе са сметњама у развоју до 27 година старости и дневног центра за особе са сметњама у развоју од 27 година старости, на катастарским парцелама бр. 1178/2, 1178/3 и 1117/6 све КО Подгорица II, које чине УПЗ-17 и УПЗ-18, блок 3, у захвату Измјена и допуна Детаљног урбанистичког плана "Првоборац" ("Службени лист Црне Горе", број 33/10), 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

