



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-4401/5
Подгорица, 07.09.2026. године

ДОО „ТРУДБЕНИК“ МОЈКОВАЦ

МОЈКОВАЦ
Поља 66

Доставља се рјешење број и датум горњи.

МИНИСТАР

Славен Радуновић



Сагласна:

ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-4401/5
Подгорица, 07.09.2026. 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 „Трудбеник“ д.о.о. Мојковац за давање сагласности на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Човјек и простор“ д.о.о. Подгорица, за фазну изградњу стамбено пословног комплекса, објекта становања мале густине, на локацији кат парцела 4328/234, 4328/223, 4328/235, 4328/224, 4328/225, 4328/238, 4328/239, 4328/237, 4328/236, 4328/234, 4328/48, 4328/240, 4328/222, 4328/241, 4328/221, 4328/242, 4328/243, 4328/220, 4328/226, 4328/232, 4328/228, 4328/231, 4328/229, 4328/230, 4328/233 и 4328/36, КО Подгорица II које чине урбанистичке парцеле УП 1, УП141, УП 142, УП 143, УП 144, УП 145, УП 146, УП 147, УП 148, УП 149, УП 150, УП 151, УП 152, УП 153, УП 154 и УП 35, Главни град Подгорица, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Загорич 5“ („Службени лист Црне Горе“ - општински прописи број 9/18), Главни град Подгорица, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева „Трудбеник“ д.о.о. Мојковац, на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Човјек и простор“ д.о.о. Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 16.08.2026. године, у 14:52:28 +02'00' за фазну изградњу стамбено пословног комплекса, објекта становања мале густине, на локацији кат парцела 4328/234, 4328/223, 4328/235, 4328/224, 4328/225, 4328/238, 4328/239, 4328/237, 4328/236, 4328/234, 4328/48, 4328/240, 4328/222, 4328/241, 4328/221, 4328/242, 4328/243, 4328/220, 4328/226, 4328/232, 4328/228, 4328/231, 4328/229, 4328/230, 4328/233 и 4328/36, КО Подгорица II које чине урбанистичке парцеле УП 1, УП141, УП 142, УП 143, УП 144, УП 145, УП 146, УП 147, УП 148, УП 149, УП 150, УП 151, УП 152, УП 153, УП 154 и УП 35, Главни град Подгорица, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Загорич 5“ („Службени лист Црне Горе“ - општински прописи број 9/18), Главни град Подгорица, 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). Остварени и задати параметри по фазама:

Фаза 1:

- За УП1, укупне бруто развијене грађевинске површине 498,00 м² (планом задато 500 м²), индекс изграђености 0,73 (планом задато 0,74), површине под објектом 166,66 м² (планом задато 170,00 м²), индекс заузетости 0,24 (планом задато 0,25), спратности П+2, (планом задато до П+2 уз могућност пројектовања подземне етаж);
- За УП141, укупне бруто развијене грађевинске површине 498,00 м² (планом задато 500 м²), индекс изграђености 0,73 (планом задато 0,73), површине под објектом 166,66 м² (планом задато 170,00 м²), индекс заузетости 0,24 (планом задато 0,25), спратности П+2, (планом задато до П+2 уз могућност пројектовања подземне етаж);
- За УП142, укупне бруто развијене грађевинске површине 498,00 м² (планом задато 500 м²), индекс изграђености 0,84 (планом задато 0,85), површине под објектом 166,66 м² (пла-

Образложење

Актом број: 05-332/26-4401/1 од 31.03.2026. године, Директорату главног државног архитекте овог Министарства, обратило се ДОО „Трудбеник“ Мојковац, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта израђеног од стране „Човјек и простор“ д.о.о. Подгорица, за фазну изградњу стамбено пословног комплекса, објекта становања мале густине, на локацији кат парцела 4328/234, 4328/223, 4328/235, 4328/224, 4328/225, 4328/238, 4328/239, 4328/237, 4328/236, 4328/234, 4328/48, 4328/240, 4328/222, 4328/241, 4328/221, 4328/242, 4328/243, 4328/220, 4328/226, 4328/232, 4328/228, 4328/231, 4328/229, 4328/230, 4328/233 и 4328/36, КО Подгорица II које чине урбанистичке парцеле УП 1, УП141, УП 142, УП 143, УП 144, УП 145, УП 146, УП 147, УП 148, УП 149, УП 150, УП 151, УП 152, УП 153, УП 154 и УП 35, Главни град Подгорица, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Загорич 5“ („Службени лист Црне Горе“ - општински прописи број 9/18), Главни град Подгорица.

Чланом 22 став 1 тачке 1 Закона о изградњи објекта („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 објекта („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 објекта („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 08-332/25-2097 издате од стране Секретаријата за планирање простора и одрживи развој Главног града Подгорица, дана 04.11.2025. године; Урбанистичко техничке услове број 08-332/25-2079 издате од стране Секретаријата за планирање простора и одрживи развој Главног града Подгорица, дана 04.11.2025. године; Урбанистичко техничке услове број 08-332/25-2080 издате од стране Секретаријата за планирање простора и одрживи развој Главног града Подгорица, дана 04.11.2025. године; Урбанистичко техничке услове број 08-332/25-2082 издате од стране Секретаријата за планирање простора и одрживи развој Главног града Подгорица, дана 04.11.2025. године; Урбанистичко техничке услове број 08-332/25-2083 издате од стране Секретаријата за планирање простора и одрживи развој Главног града Подгорица, дана 04.11.2025. године; Урбанистичко техничке услове број 08-332/25-2085 издате од стране Секретаријата за планирање простора и одрживи развој Главног града Подгорица, дана 04.11.2025. године; Урбанистичко техничке услове број 08-332/25-2084 издате од стране Секретаријата за планирање простора и одрживи развој Главног града Подгорица, дана 04.11.2025. године; Урбанистичко техничке услове број 08-

332/25-20 издате од стране Секретаријата за планирање простора и одрживи развој Главног града Подгорица, дана 04.11.2025. године; Урбанистичко техничке услове број 08-332/25-2088 издате од стране Секретаријата за планирање простора и одрживи развој Главног града Подгорица, дана 04.11.2025. године; Урбанистичко техничке услове број 08-332/25-2091 издате од стране Секретаријата за планирање простора и одрживи развој Главног града Подгорица, дана 04.11.2025. године; Урбанистичко техничке услове број 08-332/25-2092 издате од стране Секретаријата за планирање простора и одрживи развој Главног града Подгорица, дана 04.11.2025. године; Урбанистичко техничке услове број 08-332/25-2093 издате од стране Секретаријата за планирање простора и одрживи развој Главног града Подгорица, дана 04.11.2025. године; Урбанистичко техничке услове број 08-332/25-2094 издате од стране Секретаријата за планирање простора и одрживи развој Главног града Подгорица, дана 04.11.2025. године; Урбанистичко техничке услове број 08-332/25-2081 издате од стране Секретаријата за планирање простора и одрживи развој Главног града Подгорица, дана 04.11.2025. године; Урбанистичко техничке услове број 08-332/25-2096 издате од стране Секретаријата за планирање простора и одрживи развој Главног града Подгорица, дана 04.11.2025. године; Урбанистичко техничке услове број 08-332/25-2704 издате од стране Секретаријата за планирање простора и одрживи развој Главног града Подгорица, дана 15.01.2026. године; Елаборат парцелације овјерен од стране Управе за некретнине бр.768/26 од 24.03.2026.године 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 „Загорич 5“ („Службени лист Црне Горе“ - општински прописи број 9/18), Главни град Подгорица, планирана намјена унутар предметне локације је површине за становање мале густине (СМГ).

ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКТИ у оквиру зоне А на УП1 и УП141-УП154

У зони А на УП 1 и УП 141-УП 154, по планираним интервенцијама предвиђена је изградња стамбеног комплекса, уз испуњавање прописаних услова.

- Максимална БРГП под објектом и БРГП објекта дата је у табели која је саставни дио планског документа.
- Објекте на УП 141-УП 154 пројектовати и градити као објекте у низу, на начин да чине јединствени стамбени блок.
- Грађевинска линија приказана у графичком прилогу, означена са ГЛ1, такође представља и грађевинску линију ГЛ2. Грађевинске линије су дате графички и дефинисане су координатама карактеристичних тачака што омогућава читавање неопходних елемената за преношење на терен. Грађевинске линије су обавезујуће.
- Грађевинска линија подземне етаже која је у функцији гаражирања може бити до 1,0м од границе урбанистичке парцеле.
- Површина подрумске и сутеренске етаже не улази у обрачун БРГП у случају када је намјена гаражирање, сервисни простори неопходни за функционисање подземне гараже и технички системи објекта.
- Намјена објекта је за становање са могућношћу коришћења приземља и сутерена за пословање.
- Спратност објекта дата је у графичком дијелу и табеларном приказу Плана.
- Објекти се могу радити фазно, али уз обавезну израду једног идејног рјешења за све парцеле како би се дефинисали јединствени елементи на фасади, висине атике, крова и остали елементи који утичу на стамбени блок у целини.

Кровове радити косе, двоводне или вишеводне.

Паркирање обезбиједити у оквиру објекта или на отвореном паркинг простору у оквиру парцеле.

Ограду поставити по граници урбанистичке парцеле. Ограђивање је могуће и то транспарентном оградом до висине од 1.40м или живом зеленом оградом.

Предметна локација и планирани комплекс објеката је према урбанистичко техничким условима и ДУП-у „Загориц 5“, планиран на урбанистичким парцелама УП1, УП141, УП142, УП143, УП144, УП145, УП146, УП147, УП148, УП149, УП150, УП151, УП152, УП 153, УП 154 и УП 35, ДУП „Загориц 5“.

Предметне парцеле су неизграђене и на локацији нема евидентираних постојећих објеката.

Терен на парцели је раван, а висинска кота на мјесту саобраћајног приступа комплексу је евидентирана на коти 54.04 мнв.

Сви објекти предметног комплекса су пројектовани на припадајућим урбанистичким парцелама унутар грађевинских линија задатих урбанистичко техничким условима и ДУП-ом „Загориц 5“, поштујући индексе заузетости, изграђености и дозвољене спратности. Објекти фазе II и фазе III су пројектовани у низу поштујући предлог из планског документа и урбан.техничких услова приложених кроз 3Д приказ.

С обзиром да је за један објекат на урбанистичкој парцели потребно 3 паркинг мјеста за пословање у приземљу и 4 паркинг мјеста за становање – укупно 7 паркинг мјеста по објекту што за 12 објеката који чине фазу II и фазу III фазу представља укупно 84 паркинг мјеста иста су обезбијеђена са унутрашње стране парцела са заједничким приступом из саобраћајница-улице 46 и 46 у партеру и подрумској гаражи.

Укупан број пројектованих паркинг мјеста у оквиру локације је 112 од чега је 6 паркинг мјеста намијењено лицима смањене покретљивости и лицима са инвалидитетом.

Објекти на урбанистичким парцелама фазе II и фазе III, с обзиром да су мањег габарита, у ширини не задовољавају гаражирање у подруму објеката а и толики број појединачних рампи од приступне саобраћајнице до свакога објекта би представљао оптерећење и заузео комплетан простор од саобраћајнице до дефинисане грађевинске линије објеката и нарушио одговарајући потребни садржај и приступ објектима, те је рјешење паркирања дефинисано објектима у низу фазе II и фазе III / УП 144 ,УП 145 , УП148,УП 149, УП 152, УП 153 УП 143 ,УП 146, УП147,УП 150,УП 151,УП 154 / при чему је обезбијеђен директан приступ паркинзима и подрумској гаражи преко помоћног улаза.

Удио зелених површина унутар локације износи 3.874,00 м², односно 42% од укупне површине захвата.

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 „Трудбеник“ д.о.о. Мојковац, на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране стране „Човјек и простор“ д.о.о. Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 16.08.2026. године, у 14:52:28 +02'00' за фазну изградњу стамбено пословног комплекса, објеката становања мале густине, на локацији кат парцела 4328/234, 4328/223, 4328/235, 4328/224, 4328/225, 4328/238, 4328/239, 4328/237, 4328/236, 4328/234, 4328/48, 4328/240, 4328/222, 4328/241, 4328/221, 4328/242, 4328/243, 4328/220, 4328/226, 4328/232, 4328/228, 4328/231, 4328/229, 4328/230, 4328/233 и 4328/36, КО Подгорица II које чине урбанистичке парцеле УП 1, УП141, УП 142, УП 143, УП 144, УП 145, УП 146, УП 147, УП 148, УП 149, УП 150, УП 151, УП 152, УП 153, УП 154 и УП 35, Главни град Подгорица, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Загориц 5“ („Службени лист Црне Горе“ - општински прописи број 9/18), 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 објеката 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

