



Црна Гора  
Министарство просторног планирања,  
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-4275/5  
Подгорица, 05.06.2026. године

„СК CAPITAL MNE“

Подгорица  
Краља Николе 126

Доставља се рјешење број и датум горњи.

МИНИСТАР  
Славон Радуновић

Сагласна:

ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА  
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-4275/5  
Подгорица, 05.06.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат Главног државног архитекте, на основу члана 8, 10, 22, 25 и 41 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 „СК Capital MNE“ Доо Подгорица, за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Arhmark Solution“ Доо Подгорица, за изградњу објекта становања већих густина, на локацији коју чини већи дио УП 26, коју чини кат.парцела бр.112/3, УП 5 коју чине кат.парцеле бр. 112/2 и 112/5, УП 6 коју чине кат.парцеле бр.110, 111/4 и 111/5 све КО Подгорица 3, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Момишићи А- дио зоне 1“ („Службени лист Црне Горе - општински прописи број. 13/12“), Главни град Подгорица, доноси

### Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева „СК Capital MNE“ Доо Подгорица, на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Arhmark Solution“ Доо Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 04.06.2026.године у 13:36:51 +02'00', за изградњу објекта становања већих густина, на локацији коју чини већи дио УП 26, коју чини кат.парцела бр.112/3, УП 5 коју чине кат.парцеле бр. 112/2 и 112/5, УП 6 коју чине кат.парцеле бр. 110, 111/4 и 111/5 све КО Подгорица 3, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Момишићи А- дио зоне 1“ („Службени лист Црне Горе - општински прописи број. 13/12“), Главни град Подгорица, укупне бруто развијене грађевинске површине надземног дијела објекта 3 173,71м<sup>2</sup> (планом задато 3 179,09м<sup>2</sup>), индекса изграђености 1,59 (планом задато 1,60), површине под објектом 794,54м<sup>2</sup> (планом задато 794,77м<sup>2</sup>); индекса заузетости 0,39 (планом задато 0,40); спратности 2По+П+2+Пк (планом задато 4 надземне етаже, уз могућност изградње подземних 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).

### Образложење

Актом број 05-332/26-4275/1 од 27.03.2026.године, Директорату Главног државног архитекте овог Министарства, обратио се „СК Capital MNE“ Доо Подгорица, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Arhmark Solution“ Доо Подгорица, за изградњу објекта становања већих густина, на локацији коју чини већи дио УП 26, коју чини кат.парцела бр.112/3, УП 5 коју чине кат.парцеле бр. 112/2 и 112/5, УП 6 коју чине кат.парцеле бр.110, 111/4 и 111/5 све КО Подгорица 3, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Момишићи А- дио зоне 1“ („Службени лист Црне Горе - општински прописи број. 13/12“), Главни град Подгорица.

Чланом 22 став 1 тачка 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 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 утађује 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.

Чланом 41 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25), утврђено је да се на дијелу урбанистичке парцеле може градити ако недостајући дио урбанистичке парцеле не утиче на функционалност и приступ објекту и уз услов да се индекси заузетости и изграђености утврђени за урбанистичку парцелу, у зависности од намјене, умањују за недостајући дио урбанистичке парцеле и да је испуњен услов минималне површине урбанистичке парцеле сходно планираној намјени.

Уз захтјев, именовани је доставио овом Министарству – Директорату главног државног архитекте сљедећу документацију: Урбанистичко-техничке услове број: 06-333/25-357/6 издати дана 15.05.2025. године од стране Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине 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 са сљедећих разлога:

Сходно текстуалном дијелу планског документа прописана је минимална величина парцела намијењених за изградњу нових објеката и износи 400м<sup>2</sup>. Уколико урбанистичке парцеле, својим обликом и величином, као и планираним капацитетима, не одговарају потребама будућих инвеститора, исте се могу спајати (груписати), под условом да се испоштују сви параметри задати планом.

Према графичком прилогу *План намјене површина*, предметна локација је планирана за грађење објеката за становање већих густина (СВ). У објектима постоји могућност обављања дјелатности у приземним етажама. Дозвољена спратност је 4 надземне етаже. Препорука је изградња подземних етажа за гаражирање и техничке просторије, које не улазе у обрачун бруто грађевинске површине. Планирана задња етажа је поткровље. Формирање поткровне етаже је са надзитком висине 2,20м.

Грађевинска линија према јавној површини дефинисана је координатама тачака, а линија према сусједним парцелама је дефинисана нумеричким подацима – одстојањем од границе

урбанистичке парцеле. Уколико се групише више урбанистичких парцела у једну, бочне грађевинске линије су бочне линије крајњих УП према сусједима. Грађевинска линија изнад земље поклапа се са надземном грађевинском линијом, осим у дијелу објекта према улици, гдје је могуће планирати конзолне испусте – еркере максималне дубине 1,80м уз услов да не пређу регулациону линију. Уколико је подземна грађевинска линија намијењена за паркирање – гаражирање и за техничке просторије, исту је дозвољено организовати и градити и изван габарита надземног дијела објекта, уз услов да не могу прелазити преко 80% површине УП и да се испоштује минимално растојање од сусједне парцеле од 1,00м. Минимална удаљеност новопланираног објекта од сусједног објекта износи 4,00м. Минимална удаљеност новог објекта од границе сусједне УП је 2,00м, чиме се обезбјеђује оптималан однос између објекта.

Број паркинг мјеста је одређен за максималну планирану спратност и намјену, сагласно нормативу из *Правилника* и то за становање на 1000м<sup>2</sup> 15ПМ и за пословање 1000м<sup>2</sup> 15ПМ. Потребан број паркинга треба обезбиједити унутар парцеле, или на површини или у оквиру објекта у сутеренским и приземним етажама, кад дође до реализације објекта превиђеног планом у цјелости, водећи при томе рачуна да по свакој стамбеној јединици треба обезбиједити 1.1 ПМ.

За парцеле са намјеном становање потребно је обезбиједити 40% површина под зеленилом.

Обликовање и материјализација објекта треба да буде у складу са њиховом намјеном. У изградњи објекта треба користити елементе традиционалне архитектуре тог поднебља, природне материјале, косе кровне равни и др.

Увидом у допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране *„ARHMARK SOLUTION“ DOO*, овјерено електронским потписом пројектанта дана 04.06.2026.године у 13:36:51 +02'00', за изградњу објекта становања већих густина (СВ), на катастарским парцелама бр. 112/3, 112/2, 112/5, 110 и 111/4, односно на дијелу УП26, УП5 и дијелу УП6, у захвату Детаљног урбанистичког плана "Момишићи А – дио зоне 1" ("Службени лист Црне Горе – општински прописи", број 13/12), Главни град Подгорица, констатовано је да је идејним рјешењем предвиђена изградња објекта становања већих густина (СВ), укупне бруто развијене грађевинске површине надземног дијела објекта 3 173,71м<sup>2</sup> (планом задато 3 179,09м<sup>2</sup>), индекса изграђености 1,59 (планом задато 1,60), површине под објектом 794,54м<sup>2</sup> (планом задато 794,77м<sup>2</sup>); индекса заузетости 0,39 (планом задато 0,40); спратности 2По+П+2+Пк (планом задато 4 надземне етаже, уз могућност изградње подземних етажа).

У складу са планом дозвољеном намјеном, у приземљу планираног објекта су пројектовани пословни простори, који су намијењени за некомерцијалне дјелатности које не угрожавају основну намјену објекта. На осталим надземним етажама пројектоване су стамбене јединице, које су према структури ријешене као једнособни, двособни и трособни станови. Подземне етаже су у функцији гаражирања возила и сходно намјени њихова површина није узета у обрачун укупне БРГП објекта. Објекат је удаљен од граница са сусједним парцелама сходно смјерницама из планског документа које се односе на грађевинску линију. Број паркинг мјеста у гаражи је 54, док су на партеру предвиђена 3 паркинг мјеста, што чини укупно 47 паркинг мјеста. Зелене површине на локацији су заступљене у површини од 797,0м<sup>2</sup> што чини 40,11%.

Са аспекта архитектонског обликовања и материјализације утврђено је да је предметни објекат пројектован у складу са обликовањем и материјализацијом за ову врсту објекта. Завршна обрада фасадног омотача је планирана у комбинацији бавалита у бијелој боји, полираног камена равних ивица и ломљеног камена, фундермакса у бојама *blackjack 0799 NY* и *walnut 0868 NP*.

Сходно наведеном, а увидом у допуњено идејно рјешење констатује се да су пројектовани објекти усаглашени 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 „СК Capital MNE“ Доо Подгорица, на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Arhmark Solution“ ДОО Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 04.06.2026.године у 13:36:51 +02'00', за изградњу објекта становања већих густина, на локацији коју чини већи дио УП 26, коју чини кат.парцела бр.112/3, УП 5 коју чине кат.парцеле бр. 112/2 и 112/5, УП 6 коју чине кат.парцеле бр.110, 111/4 и 111/5 све КО Подгорица 3, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Момишићи А- дио зоне 1“ („Службени лист Црне Горе - општински прописи број. 13/12“), Главни град Подгорица, у погледу обликовности и материјализације објекта, као и основних урбанистичких параметара (брutto 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 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**

