



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proletarske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/25-6373/2
Podgorica, 22.07.2025. godine

„CK CAPITAL MNE“

Podgorica

Kralja Nikole 126

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka s pozivom na član 111 stav 1, 2 i 3 Zakona o upravnom postupku

Aktom broj 05-332/25-6373/2 od 15.05.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „CK CAPITAL MNE“ doo Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „SMART STUDIO“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 15.05.2025.godine u 11:36:03, za izgradnju objekta mješovite namjene na dijelu UP 3, zona B, koji čine katastarske parcele br. 3680/1 i 3686/10 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dahna“- Izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi broj. 34/16“), Glavni grad Podgorica.

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na: 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona, u pogledu usaglašenosti sa: urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije; osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta); 2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 5 ovog zakona.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima koji se preuzimaju u skladu sa zakonom kojim se uređuje uređenje prostora, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke. Članom 9 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 8 stav 2. Zakona čini obaveznošću usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uvidom u tehničku dokumentaciju idejnog rješenja ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke:

Smjernicama iz planskog dokumenta za objekte mješovite namjene planirana je gradnja pretežno poslovnih objekata, a daje se mogućnost projektovanja stanovanja u okviru objekata uz

uslov da maksimalna površina stambenog prostora u odnosu na poslovni ne bude veći od 50 % ukupne površine objekta. Uvidom u predmetno idejno rješenje utvrđeno je da su površine za stanovanje veće od zadatih 50 % u odnosu na ukupnu površinu poslovanja, te je potrebno isto korigovati.

Nadalje, idejnim rješenjem planirano je poslovanje u prizemlju i na prvom spratu objekta. Grafički prilog *Osnova prvog sprat* je potrebno dostaviti sa ucrtanom dispozicijom namještaja, u legendi površina prikazati sve prostorije i njihove površine, a u tekstualnom dijelu idejnog rješenja dati pojašnjenje o tipu poslovnih prostora na prvom spratu.

Stambene jedinice je potrebno uskladiti sa *Pravilnikom o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Službeni list Crne Gore", br. 66/23, 113/23, 12/24)* imajući u vidu da površine stambenih jedinica (*stan 01D, 08D, 09D i 16D*) ne zadovoljavaju minimalnu površinu stanova propisanu Pravilnikom.

Sagledavajući grafičke priloge *Uža situacija* i *Osnova prizemlja* konstatuje se da predmetnom objektu nije omogućen pješački pristup. Osim navedenog potrebno je predvidjeti i pješačku stazu oko kompletnog objekta.

Planom je propisano da se u bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (**magacini, ostave, poslovni prostori**). U okviru podrumске etaže garaže objekta nalaze se prostorije *04 Higijena* i *05 Ostava bicikla* koje nisu uračunate u obračun bruto građevinske površine objekta.

Dostaviti grafički prilog-šemu sa pokaznicom površina koje su ušle u obračun zauzetosti. Imajući u vidu da zauzetost objekta predstavlja horizontalnu projekciju svih etaža na lokaciji, nadstrešnice na prvom spratu je neopodno uračunati u obračun zauzetosti.

Na grafičkom prilogu *Situacija sa uređenjem terena* je potrebno prikazati procenta zelenila na lokaciji. Nadalje, na presjecima prikazati liniju postojećeg terena, te građevinske linije i linije granice parcela. Dostaviti 3d prikaze objekta inkorporirane u šire realno okruženje iz gornjeg rakusa **iz više pozicija**, tako da nijedan dio objekta sa pripadajućim dijelom uređenja terena, ne ostane neprikazan.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku treba da se izjasnite na rezultate ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, odnosno da se dostavi tražena dopuna radi otklanjanja utvrđenih nepravilnosti, a ovo u roku od 7 (sedam) dana od dana prijema ovog obavještenja, u suprotnom, ovaj javnopravni organ će donijeti rješenje bez vašeg izjašnjavanja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đurišić

Mirjana
Đurišić

Digitally signed
by Mirjana
Đurišić
Date: 2025.07.22
14:02:03 +02'00'