



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 05-332/25-6373/4
Podgorica, 30.07.2025. godine

„CK CAPITAL MNE“ DOO

Podgorica

Kralja Nikole 126

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-6373/4
Podgorica, 30.07.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) kao i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „CK CAPITAL MNE“ Doo Podgorica, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „SMART STUDIO“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 28.07.2025. godine u 10:30:14 + 02'00', 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, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „CK CAPITAL MNE“ Doo Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „SMART STUDIO“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 28.07.2025. godine u 10:30:14 + 02'00', 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, izrađeno u skladu sa: osnovnim urbanističkim parametrima; nadzemna bruto građevinska površina BRGP= 2.571,32 m² (planom propisano nadzemno 2.574,19 m²); indeks izgrađenosti 1,60 (planom propisano 1,60); indeks zauzetosti 0,49 (planom propisano 0,50); spratnost objekta Po+P+3 (planom propisano P+3), drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta), smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/25-6373/1 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 3000m² 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 obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Članom 10 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), navedeno je da se idejnim rješenjem utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekta, a naročito: uklapanje objekta u prostor; položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima; 3D vizuelizacija objekta; uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj:D 08-332/25-432 izdati dana 25.03.2025. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorica; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Planskim dokumentom Detaljni urbanistički plan "Dahna"-Izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.12/14) Glavni grad Podgorica, za predmetu lokacija, koju čine kat. parcele br. 3680/4 i 3683/10 KO Podgorica III, koje obrazuju dio UP 3, zona B, određena je namjena površina-mješovita namjena (MN). Smjernicama iz plana za planirane objekte propisano je da je u okviru ove namjene planirana izgradnja pretežno poslovnih objekata. Plan daje mogućnost projektovanja stanovanja u okviru objekata uz uslov da maksimalna površina stambenog prostora u odnosu na poslovni ne bude veći od 50 %. Spratnost objekata data je u grafičkom prilogu i tabeli uz mogućnost izgradnje podruma ili suterena za garažni prostor. Horizontalni i vertikalni gabarit su dati tabelarno, kao i Indeks zauzetosti i Indeks izgrađenosti, što za predmetu lokaciju iznosi: Iz=0,5; li=1,6 i spratnost objekta P+3.

Nadalje plan navodi da ukoliko podrumске i suterenske etaže služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku

površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti. U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se tehnički servisni prostori neophodni za funkcioniranje podzemne garaže i tehnički sistemi objekata, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori).

Građevinska linija uz frekventnije saobraćajnice data je na 5 m od granice urbanističke parcele, dok je uz manje frekventne saobraćajnice i kolske pješačke površine, građevinska linija na 3 m od granice urbanističke parcele. Građevinska linija prema susjednim parcelama je na min. 2,0 m ili na manjem odstojanju uz prethodnu saglasnost susjeda. Građevinska linija podzemne etaže može biti do min. 1,00 m do susjedne parcele ili na manju udaljenost uz prethodnu saglasnost susjeda.

U odnosu na citirane smjernice projektovano je idejno rješenje objekta mješovite namjene. Predmetna parcela je približno pravougaonog oblika, sa pravcem prostiranja sjeveroistok - jugozapad. Pristup lokaciji je sa planom predviđene saobraćajnice sa jugozapadne strane parcele, odakle je planiran i pješački pristup, kao i sa sjeveroistočne strane parcele. Objekat je postavljen u okviru zadatih građevinskih linija i to: prema susjednim parcelama, građevinska linija je na udaljenosti od 2 m sa sjeverozapadne i jugoistočne strane, dok je sa sjeveroistočne strane na udaljenosti od 5 m, a sa jugozapadne na udaljenosti od 3 m. Objekat je slobodnostojeći, spartosti Po+P+3. Do garaže (podruma) se dolazi preko spoljašnje nenatkrive rampe koja je u padu od 12%, a etaža garaže je propisno udaljena u odnosu na granicu susjedne parcele. Oko prizemlja objekta planirana je parterna površina sa pristupnom pješačkom stazom i parking mjestima. Osim toga u preostalom dijelu parcele su predviđene zelene zone.

Namjena objekat je projektovana u skladu sa smjernicama iz plana, pa je objekat mješovite namjene, projektovan kao poslovno-stambeni, a površina stanovanja je shodno smjernicama manja u odnosu na površinu poslovanja. Površina stambenih prostora je 1.007,74 m², dok je površina poslovnih prostora 1.008,31 m² i iste su prikazane tabelarno u tehničkom opisu idejnog rješenja. Ukupna površina objekta je 3.332,48 m² i ona uključuje nadzemne etaže i podrumsku etažu. Imajući u vidu da se smjernicama iz plana površine za gražiranje i tehničke prostorije ne uračunavaju u bruto razvijenu građevinsku površinu objekta, ukupna korisna površina objekta iznosi 2.571,32 m². Indeks zasetosti je 0,49, a površina koja ulazi u zasetost lokacije prikazana je i na grafičkim priložim, isprekidanim narandžastim linijama.

Parkiranje je predviđeno u okviru parcele sa ukupno 43 parking mjesta. Dio parkinga je previđen kao nadzemni -16PM od čega su 2PM za osobe sa invaliditetom, dok dio u garaži čine 27PM.

Planom se navodi da je krovove potrebno raditi kao kose, dvovodne ili viševodne. Krov predmetnog objekta je projektovan kao viševodan krov sa nagibom od 6° i pokrovom od panela. Fasada objekta je kontaktna sa termoizolacijom na principu "demit" fasade za završnim slojem od dekorativnog maltera bavalit, u bojama RAL 9001, RAL 7047, RAL 9003 dok je prizemlje sa završnim slojem od kamenih štokovanih ploča, kao i sjeveroistočni dio fasade.

Zelene površine na lokaciji iznose 39% što je u skladu sa planskim dokumentom budući da je za predmetnu lokaciju propisano minimum od 30% zelenila na lokaciji. Projektant navodi da je koncept pejzažnog uređenja usklađen je sa namjenom objekta, te sa organizacijom i oblikovnim rješenjem parternih površina. Uređenje je planirano da

unaprijedi likovni obrazac neposrednog okruženja sa kojim se ovaj prostor integriše u jedinstvenu morfološku cjelinu. U cilju stvaranja funkcionalnog i estetski skladnog ambijenta, kompozicionim rješenjem akcenat je dat sanitarno- zaštitnoj funkciji zelenila.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je dopunjeno idejno rješenje za izgradnju objekta mješovite namjene, na lokaciji koju čine kat. parcele br. 3680/4 i 3683/10 KO Podgorica III, koje obrazuju dio UP 3, zona B, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Dahna" -Izmjene dopune ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.34/16) Glavni grad Podgorica, projektovano od strane „SMART STUDIO“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 28.07.2025. godine u 10:30:14 + 02'00", izrađeno u skladu sa: osnovnim urbanističkim parametrima; nadzemna bruto građevinska površina BRGP= 2.571,32 m² (planom propisano nadzemno 2.574,19 m²); indeks izgrađenosti 1,60 (planom propisano 1,60); indeks zauzetosti 0,49 (planom propisano 0,50); spratnost objekta Po+P+3 (planom propisano P+3), drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta), smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz dopunjeno Idejno rješenje priložena Izjava odgovornog inženjera sa tabelarnim prikazom osnovnih i zadatih urbanističkih parametara i da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima i Elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva „CK CAPITAL MNE“ Doo Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „SMART STUDIO“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 28.07.2025. godine u 10:30:14 + 02'00", 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, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa 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).

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba ovom Ministarstvu, u roku od 8 dana od dana njegovog prijema.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**



Mirjana Đurišić