



Број: 05-332/26-4275/3
Подгорица, 28.04.2026. године

„СК CAPITAL MNE“

Подгорица

Краља Николе 126

Предмет: Обавјештење о резултатима испитног поступка с позивом на члан 111 став 1, 2 и 3 Закона о управном поступку

Актом број 05-332/26-4275/2 од 02.04.2026.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 веће густине, 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 Подгороца 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 тачке 1 и 2 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); 2) идејно рјешење пројекта архитектуре привременог објекта за који се израђује главни пројекат, у односу на обликовање, материјализацију и урбанистичке параметре из програма из члана 72 став 5 овог закона.

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 ст.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.

Увидом у техничку документацију идејног рјешења овај Директорат упућује на следеће недостатке:

Сходно катастарској евиденцији односно увидом у Листове непокретности и геопортал утврђено је да површина предметних катастарских парцела износи 1994,00м². Увидом у табеларни приказ задатих и остварених капацитета у идејном рјешењу евидентирана је површина предметне локације 1 988,93м². Будући да је утврђено непоклапање између катастарске евиденције и површине наведене у идејном рјешењу, неопходно је доставити Изјаву геодете о тачној локацији планираног објекта, са подацима од којих катастарских/урбанистичких парцела или њихових дјелова се састоји локација објекта и у којој површини.

Сходно планском документу предметна локација се налази у оквиру намјена за становање веће густине, у оквиру које је дозвољено планирати стамбене и пословне садржаје. Увидом у графичке прилоге идејног рјешења евидентирани су пословни апартмани на приземљу објекта. Сходно члану 42 *Правилника о ближем садржају и форми планског документа, критеријумима намјене површина, елементима урбанистичке регулације и јединственим графичким симболима* пословни апартмани се могу планирати на површинама за централне дјелатности. С тим у вези, у оквиру површина за пословање у оквиру објекта умјесто пословних апартмана неопходно је предвидјети пословне просторе.

Увидом у графичку документацију планског документа – *План нивелације и регулације*, утврђено је да је за предметну локацију дозвољена максимална спратност П+2+Пк. Такође, према текстуалном дијелу планског документа поткровље треба да буде формирано са надзитком висине до 2,20м. Међутим, на основу *Пресјека 1-1* из идејног рјешења, констатовано је да етажа означена као Пк (поткровље) је пројектована као етажа са пуном спратном висином, без назначене висине надзитета. Због тога је неопходно извршити усклађивање висине поткровља са прописаним, односно неопходно је да најнижа свијетла висина поткровља, на мјесту гдје се грађевинска линија поткровља поклапа са спратовима испод не буде већа од 2,20м.

Такође, осим достављеног пресјека, неопходно је доставити подужни пресјек кроз објекат у дијелу растера Б' и Ц', као и попречни пресјек за дио објекта између растера Е и Г.

Неопходно је преиспитати нагиб кровних равни, будући да је према достављеном ЗД приказу уклапања објекта у постојеће окружење утврђена неусаглашеност нагиба крова планираног објекта са приказаним постојећим објектима колективног становања у окружењу. Поред достављеног ЗД приказа уклопљеног у постојеће окружење, потребно је доставити ЗД приказе објекта и са дворишне стране, тако да ниједна фасада објекта не остане неприказана.

Сходно наведеном, а у смислу члана 111 Закона о управном поступку треба да се изјасните на резултате испитног поступка у смислу овако утврђеног чињеничног стања, односно да се достави тражена допуна ради отклањања утврђених неправилности, а ово у року од 7 (седам) дана од дана пријема овог обавјештења, у супротном, овај јавноправни орган ће донијети рјешење без вашег изјашњавања – члан 112.ст.3. Закона о управном поступку.

**В Д ГЕНЕРАЛНЕ ДИРЕКТОРИЦЕ ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**



Мирјана Ђуришић