



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 05-332/25-7834/6
Podgorica, 19.08.2025. godine

„CK CAPITAL MNE“ d.o.o.

PODGORICA
Kralja Nikole br.126

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Mirjana
Đurišić

Digitally signed by
Mirjana Đurišić
Date: 2025.08.19
09:17:45 +02:00

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



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

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

Broj: 05-332/25-7834/6
Podgorica, 19.08.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22, 25 i 41 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“ d.o.o. Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Smart Studio“ d.o.o. Podgorica za izgradnju stambenog objekta sa poslovanjem, na kat. parc. br. 3680/1 KO Podgorica III, odnosno na dijelu UP111, u zoni B, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dahna - izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 34/16), Glavni grad Podgorica, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „CK Capital MNE“ d.o.o. Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Smart Studio“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 18.08.2025.godine u 09:15:17 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta sa poslovanjem, na kat. parc. br. 3680/1 KO Podgorica III, odnosno na dijelu UP111, u zoni B, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dahna - izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 34/16), Glavni grad Podgorica, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnog dijela objekta 2 854,61m² (planom zadato 2 857,84,00m²), indeksa izgrađenosti 1,60 (planom zadato 1,60), površine pod objektom 729,53m² (planom zadato 893,08m²); indeksa zauzetosti 0,41 (planom zadato 0,50); spratnosti Po+P+3 (planom zadato Po+P+3) - u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-7834/1 od 18.06.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „CK Capital MNE“ d.o.o. Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Smart Studio“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju stambenog objekta sa poslovanjem, na kat. parc. br. 3680/1 KO Podgorica III, odnosno na dijelu UP111, u zoni B, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dahna - izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 34/16), Glavni grad Podgorica, Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđena su ovlašćenja 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.

Članom 41 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), utvrđeno je da se na dijelu urbanističke parcele može graditi ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu, u zavisnosti od namjene, umanjuju za nedostajući dio urbanističke parcele i da je ispunjen uslov minimalne površine urbanističke parcele shodno planiranoj namjeni.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: D 08-332/25-432/1 izdati dana 25.03.2025. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj - Glavni grad Podgorica; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Elaborat parcelacije po planskom dokumentu 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:

Shodno planskom dokumentu predmetna lokacija se nalazi u okviru površina mješovite namjene. U okviru ove namjene planirana je izgradnja pretežno poslovnih objekata. 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.

Dozvoljena spratnost iznosi P+3 uz mogućnost izgradnje podruma ili suterena za garažni prostor. Ukoliko podrumске i suterenske etaže služe za obezbjeđivanje 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. Ukoliko je krov podzemne garaže ozelenjen i parterno uređen, njen gabarit ne ulazi u proračun procenta zauzetosti parcele, već se smatra uređenom zelenom površinom.

Građevinska linija je definisana grafičkim prilogom iz planskog dokumenta. Građevinska linija prema susjednim parcelama je na minimum 2,00m ili na manjem odstojanju uz prethodnu saglasnost susjeda, dok građevinska linija podzemne etaže može biti do minimum 1,00m od susjedne parcele ili na manju udaljenost uz prethodnu saglasnost susjeda.

Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele, prema normativu: za stanovanje na 1000m² je potrebno obezbijediti 11 parking mjesta, dok je za poslovanje na 1000m² BRGP potrebno obezbijediti 22 parking mjesta.

Minimalna površina pod zelenilom iznosi 30% u odnosu na urbanističku parcelu, a ostale slobodne površine planirati za platoe, staze i saobraćajne manipulativne površine.

Uvidom u dostavljenu dopunu idejnog rješenja arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Smart Studio“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju stambenog objekta sa poslovanjem, na kat. parc. br. 3680/1 KO Podgorica III, odnosno na dijelu UP111, u zoni B, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Dahna - izmjene i dopune" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 34/16), Glavni grad Podgorica, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja stambenog objekta sa poslovanjem, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnog dijela objekta 2 854,61m² (planom zadato 2 857,84,00m²), indeksa izgrađenosti 1,60 (planom zadato 1,60), površine pod objektom 729,53m² (planom zadato 893,08m²); indeksa zauzetosti 0,41 (planom zadato 0,50); spratnosti Po+P+3 (planom zadato Po+P+3).

Idejnim rješenjem je predviđena izgradnja objekta mješovite namjene odnosno stambenog objekta sa poslovanjem, spratnosti Po+P+3. Prizemlje i prvi sprat su u funkciji poslovanja, dok su na drugom i trećem spratu planirane stambene jedinice. Ukupna bruto površina poslovnog dijela objekta iznosi 1 437,89m², dok ukupna bruto površina stambenog dijela objekta iznosi 1 416,72m², čime je ispoštovan odnos površina za stanovanje i poslovanje prema smjernicama iz plana. Podrumska etaža je prema namjeni podzemna garaža i shodno tome, površina podruma nije uzeta u obračun ukupne BRGP objekta.

Objekat je propisno udaljen od granica susjednih parcela shodno smjernicama iz planskog dokumenta, koje se odnose na građevinsku liniju.

Parkiranje je predviđeno u okviru parcele sa ukupno 48 parking mjesta, od čega je 16 parking mjesta predviđeno na nadzemnom parking prostoru, dok je 32 parking mjesta predviđeno u podzemnoj garaži, u sklopu objekta.

U okviru lokacije predviđeno je 538,82m² zelenih površina, što čini 30% od ukupne površine lokacije.

Shodno navedenom, a uvidom u dopunjeno idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim, odnosno sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju iz Planskog dokumenta definisano je sljedeće:

Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Krovove raditi kao kose, dvovodne ili viševone.

Idejnim rješenjem je planiran slobodnostojeći objekat. U granicama uslovljenosti konteksta, ograničenja i parametara definisanih planskim dokumentom kao i projektnog zadatka investitora proistekla je kompaktna i ortogonalna forma objekta. Fasada je kontaktna sa termoizolacijom na principu "demit" fasade sa završnim slojem od dekorativnog maltera bavalit, u bojama RAL 9001, RAL 7047, RAL 9003, dok je dio prizemlja sa završnim slojem od kamenih štokovanih ploča. Krov objekta je projektovan kao viševodan krov sa nagibom od 6° i krovnim pokrivačem od limenih panela.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva „CK Capital MNE“ d.o.o. Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Smart Studio“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 18.08.2025.godine u 09:15:17 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta sa poslovanjem, na kat. parc. br. 3680/1 KO Podgorica III, odnosno na dijelu UP111, u zoni B, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Dahna - izmjene i dopune" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 34/16), Glavni grad Podgorica, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa osnovnim urbanističkih parametarima (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

**Mirjana
Đurišić**

Digitally signed
by Mirjana
Đurišić
Date: 2025.08.19
09:18:19 +02'00'