



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: 05-332/25-10103/4
Podgorica, 18.12.2025. godine

"ROMULUS PARTNERS" DOO, Lazović Andrijanu i Lazović Stefanu

PODGORICA
Ul. Vojislava Grujuća br.35

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: 2025.12.18 11:23:16
+01'00'

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: 05-332/25-10103/4
Podgorica, 16.12.2025. 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 "ROMULUS PARTNERS" DOO, Lazović Andrijanu i Lazović Stefanu, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ČOVJEK I PROSTOR“ DOO Podgorica, za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima tip S4, na kat. parc. br. 3568/10 i 3568/19 sve KO Podgorica III, odnosno na urbanističkoj parceli UP4, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo Ljubović" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 19/09), Glavni grad Podgorica, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocima zahtjeva "ROMULUS PARTNERS" DOO, Lazović Andrijanu i Lazović Stefanu na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ČOVJEK I PROSTOR“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 12.12.2025.godine u 10:49:19 + 01'00', za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima tip S4, na kat. parc. br. 3568/10 i 3568/19 sve KO Podgorica III, odnosno na urbanističkoj parceli UP4, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo Ljubović" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 19/09), Glavni grad Podgorica, ukupne bruto razvijene građevinske površine korisnog dijela objekta 2 768,00m² (planom zadato 3 106,00 m²), indeksa izgrađenosti 2,68 (planom zadato 3,00), površine pod objektom 486,00m² (planom zadato 517,00m²); indeksa zauzetosti 0,47 (planom zadato 0,50); spratnosti 2Po+P+4+Pk (planom zadato Su(Po)+P+4+Pk) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju 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 05-332/25-10103/1 od 13.08.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratili su se "ROMULUS PARTNERS" DOO, Lazović Andrijanu i Lazović Stefanu, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ČOVJEK I PROSTOR“ DOO Podgorica, za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima tip S4, na kat. parc. br. 3568/10 i 3568/19 sve KO Podgorica III, odnosno na urbanističkoj parceli UP4, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo Ljubović" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 19/09), 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.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Urbanističko tehničke uslove, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije 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:

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 na površinama koje su planirane za izgradnju kolektivnih stambenih objekata – tip S4. Ovaj tip stanovanja je definisan kao pretežna namjena u okviru koje je moguća izgradnja objekata u funkciji stanovanja i stanovanja sa djelatnostima ili samo djelatnosti. Dozvoljeni broj stambenih jedinica u okviru objekta je 21.

Minimalna udaljenost novog objekta od susjedne parcele je 3,00m ukoliko je u kontaktu sa tipom stanovanja S3, S4 i S5. Podzemne etaže se mogu graditi na 1,00m do susjedne parcele, a u cilju obezbjeđivanja potrebnog broja garažnih mjesta. Građevinske linije u odnosu na javnu površinu su definisane u grafičkom prilogu *Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije*.

Maksimalna dozvoljena spratnost u okviru ovog tipa stanovanja je $Su(Po)+P+4+Pk$. Za parkiranje vozila dozvoljena je izgradnja više podzemnih etaža.

Mirujući saobraćaj predvidjeti na površinskom parking prostoru u okviru lokacije ili u garažama u okviru objekta. Ukoliko se u objektu obavljaju djelatnosti neophodno je obezbijediti 1PM na 50m² poslovnog prostora. Za potrebe stanovanja obezbijediti 1,1PM po stambenoj jedinici. Ukoliko se suterenske odnosno podrumске etaže koriste za garažiranje iste ne ulaze u obračun BRGP objekta.

Planskim dokumentom nije propisana minimalna zastupljenost zelenih površina u okviru lokacije.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ČOVJEK I PROSTOR“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 12.12.2025.godine u 10:49:19 + 01:00', za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima tip S4, na kat. parc. br. 3568/10 i 3568/19 sve KO Podgorica III, odnosno na urbanističkoj parceli UP4, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo Ljubović" ("Službeni list Crne Gore –

opštinski propisi", broj 19/09), Glavni grad Podgorica, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima tip S4, ukupne bruto razvijene građevinske površine korisnog dijela objekta 2 768,00m² (planom zadato 3 106,00 m²), indeksa izgrađenosti 2,68 (planom zadato 3,00), površine pod objektom 486,00m² (planom zadato 517,00m²); indeksa zauzetosti 0,47 (planom zadato 0,50); spratnosti 2Po+P+4+Pk (planom zadato Su(Po)+P+4+Pk).

Idejnim rješenjem je planirana izgradnja objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima, spratnosti 2Po+P+4+Pk. Dio prizemlja je predviđen za poslovne sadržaje, dok se u dijelu prizemlja predviđa garažiranje vozila. Na spratovima su projektovane stambene jedinice, ukupno 21. U podzemnim etažama je planirana garaža i shodno namjeni, površina podzemnih etaža nije uzeta prilikom obračuna ukupne BRGP predmetnog objekta. Objekat je pozicioniran u okviru planom definisanih građevinskih linija.

Ukupan broj parking mjesta za potrebe planiranog objekta iznosi 35 i obezbijeđena su u okviru dvoetažne podzemne garaže (28PM), u dijelu prizemlja (4PM) i na površinskom parking prostoru (3PM).

Projektom je predviđeno 204m² zelenih površina, što čini 20% 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:

Arhitektonski volumeni objekta moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala. Predvidjeti kose krovne ravni, nagib prilagoditi odabranom materijalu.

Sa aspekta arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije, uvidom u dopunjeno idejno rješenje, utvrđeno je da je planirani objekat urađen u skladu sa oblikovanjem i materijalizacijom za ovu vrstu objekata. Fasada objekta je rađena u kombinaciji ventilisane fasade (završna obrada travertino kamen, u boji classic rustic) i demit fasade u bojama RAL9003 i RAL 7031. Krov objekta je kosi, dvovodan, nagiba 22°.

Shodno svemu navedenom, dopunjeno 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 "ROMULUS PARTNERS" DOO, Lazović Andrijanu i Lazović Stefanu na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane "ČOVJEK I PROSTOR" DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 12.12.2025.godine u 10:49:19 + 01:00', za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima tip S4, na kat. parc. br. 3568/10 i 3568/19 sve KO Podgorica III, odnosno na urbanističkoj parceli UP4, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo Ljubović" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 19/09), Glavni grad Podgorica, u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevniskoj liniji i kolski prilaz objektu).

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 Digitally signed
by Mirjana
Đurišić
Đurišić Date: 2025.12.16
11:24:07 +01'00'