



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: 05-332/25-8683/5
Podgorica, 12.11.2025. godine

„VENTURA PARTNERS“ DOO

PODGORICA
Ul. Cetinjski put bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



MINISTAR

Slaven Radunović

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: 05-332/25-8683/5
Podgorica, 12.11.2025. 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 „VENTURA PARTNERS“ DOO Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ARH DESIGN“ DOO Beograd, DSD Herceg Novi, za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima, na katastarskim parcelama br. 3483, 3484, 3485, 3486, 3816/4, 3488/1, 3488/3, 3816/10, 5474/13 KO Podgorica III, koje čine UP36, 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 podnosiocu zahtjeva „VENTURA PARTNERS“ DOO Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ARH DESIGN“ DOO Beograd, DSD Herceg Novi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.11.2025.godine u 23:07:35 + 01:00', za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima, na katastarskim parcelama br. 3483, 3484, 3485, 3486, 3816/4, 3488/1, 3488/3, 3816/10, 5474/13 KO Podgorica III, koje čine UP36, 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 objekta 7 263,11m² (planom zadato 7 291,35m²), indeksa izgrađenosti 2,98 (planom zadato 3,00), površine pod objektom 1 214,13m² (planom zadato 1 215,22m²); indeksa zauzetosti 0,49 (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 05-332/25-8683/1 od 07.07.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „VENTURA PARTNERS“ DOO Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ARH DESIGN“ DOO Beograd, DSD Herceg Novi, za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima, na katastarskim parcelama br. 3483, 3484, 3485, 3486, 3816/4, 3488/1, 3488/3, 3816/10, 5474/13 KO Podgorica III, koje čine UP36, 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 ovlašćene 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:

Shodno planskom dokumentu predmetna lokacija se nalazi u okviru površina na kojima je predviđena izgradnja kolektivnih objekata sa djelatnostima – 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. Stanovanje je moguće organizovati u slobodnostojećim objektima sa jednom ili više lamela.

Maksimalna spratnost u okviru ovog tipa je $Su(Po)+P+4+Pk$. Ukoliko potreban broj parking mjesta nije moguće ostvariti u jednoj podzemnoj etaži, organizovati ga u **više podzemnih etaža**. Površina suterenskih odnosno podrumskih etaža ne ulazi u obračun BGP ukoliko je njihova namjena garažiranje.

Minimalna udaljenost novog objekta od susjedne parcele je 2m ukoliko je u kontaktu parcela sa tipom stanovanja S1 i S2, dok ukoliko kontaktira sa parcelama na kojima je planirana izgradnja objekata tip S3, S4 i S5 minimalna udaljenost od susjedne parcele je 3m. Podzemne etaže se mogu graditi na 1m do susjedne parcele, a u cilju obezbjeđivanja potrebnog broja garažnih mjesta.

Parkiranje planirati na parceli, a garažiranje isključivo u okviru objekta. Parkiranje na parceli obezbijediti za djelatnosti, a parkiranje za stanare u garažama koje se organizuju u podrumskim, odnosno suterenskim etažama. Za ovaj tip stanovanja obezbijediti 1.1 parking (garažno) mjesto po stambeoj jedinici, odnosno 1 parking mjesto na 50m² poslovnog prostora.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ARH DESIGN“ DOO Beograd, DSD Herceg Novi Danilovgrad, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.11.2025.godine u 23:07:35 + 01'00', za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima, na katastarskim parcelama br. 3483, 3484, 3485, 3486, 3816/4, 3488/1, 3488/3, 3816/10, 5474/13 KO Podgorica III, koje čine UP36, 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, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 7 263,11m² (planom zadato 7 291,35m²), indeksa izgrađenosti 2,98 (planom zadato 3,00), površine pod objektom 1 214,13m² (planom zadato 1 215,22m²); indeksa zauzetosti 0,49 (planom zadato 0,50); spratnosti 2Po+P+4+Pk (planom zadato Su(Po)+P+4+Pk).

Idejnim rješenjem je predviđena izgradnja objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima, spratnosti 2Po+P+4+Pk. U dva nivoa podzemnih etaža predviđena je garaža i tehničke prostorije. Shodno namjeni podzemnih etaža njihova površina nije uzeta u obračun ukupne BGP. Na prizemlju su planirani poslovni prostori. Prvi, drugi i dio trećeg sprata predviđeni su za kancelarijske prostore, dok su na ostalim etažama planirane stambene jedinice. Projektom je predviđeno 50 stambenih jedinica.

Objekat je svojim gabaritima smješten u okviru planom definisanih podzemnih i nadzemnih građevinskih linija.

Potrebe za parkiranjem obezbijeđene su na otvorenom parking prostoru i u okviru podzemne dvoetažne garaže. Na nadzemnom parking prostoru planirano je 12 parking mjesta, dok su u podzemnoj garaži predviđena ukupno 102 parking mjesta, čime je zadovoljen parametar za parkiranje i garažiranje vozila.

Na predmetnoj lokaciji predviđeno je 486,50m² zelenih površina.

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:

Objekat oblikovati u skladu sa pozicijom, namjenom i okruženjem. U obradi koristiti prirodne materijale, kose krovne ravni i dr. Nagib krovova prilagoditi odabranom materijalu.

Planirani objekat je urađen u skladu sa oblikovanjem i materijalizacijom za ovu vrstu objekata. Fasadni omotač je predviđen kao demita fasada u kombinaciji boja RAL 708, RAL 9016 i RAL 7016. Bravarija i ograde su planirane u boji RAL 7016.

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 "VENTURA PARTNERS" DOO Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane "ARH DESIGN" DOO Beograd, DSD Herceg Novi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.11.2025.godine u 23:07:35 + 01'00', za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima, na katastarskim parcelama br. 3483, 3484, 3485, 3486, 3816/4, 3488/1, 3488/3, 3816/10, 5474/13 KO Podgorica III, koje čine UP36, 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 građevinskoj 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.

 **MINISTAR**
Slaven Radunović
