



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: 05-332/25-4100/5
Datum: 28.07.2025. godine

„ROMULUS PARTNERS,, DOO, LAZOVIĆ ADRIJAN, LAZOVIĆ STEFAN

PODGORICA
Ul. Vojislava Grujića br. 35

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
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: 05-332/25-4100/5
Datum: 28.07.2025.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 „ROMULUS PARTNERS, DOO, LAZOVIĆ ADRIJAN, LAZOVIĆ STEFAN, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima – tip 4, na dijelu UP 4 kat. par. 3568/10 KO Podgorica III, DUP “Zabjelo-Ljubović”, Glavni grad Podgorica, donosi

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev „ROMULUS PARTNERS, DOO, LAZOVIĆ ADRIJAN, LAZOVIĆ STEFAN, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima – tip 4, na dijelu UP 4 kat. par. 3568/10 KO Podgorica III, DUP “Zabjelo-Ljubović”, Glavni grad Podgorica.

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-4100/1 od 21.03.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratili su se „ROMULUS PARTNERS, DOO, LAZOVIĆ ADRIJAN, LAZOVIĆ STEFAN zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima – tip 4, na dijelu UP 4 kat. par. 3568/10 KO Podgorica III, DUP “Zabjelo-Ljubović”, Glavni grad Podgorica .

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta je razmotrio predmetni zahtjev sa spisima predmeta, pa odlučio kao u dispozitivu ovog 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.

Sagledavajući opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

- Shodno poglavlju 7.2. Pravila parcelacije iz dostavljenih urbanističko-tehničkih uslova, propisano je da tehnička dokumentacija sadrži Elaborat parcelacije po planskom dokumentu. S tim u vezi, radi utvrđivanja tačne lokacije za izgradnju potrebno je dostaviti Elaborat parcelacije po planskom dokumentu (Detaljni urbanistički plan "Zabjelo-Ljubović" - Službeni list Crne Gore, opštinski propisi br. 19/09), za predmetnu lokaciju, izrađen od strane ovlaštene geodetske organizacije, koji je ovjeren od strane Uprave za nekretnine.
- U izjavi geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta potrebno je navesti podatke od kojih katastarskih/urbanističkih parcela ili njihovih dijelova se sastoji lokacija objekta i u kojoj površini. Predmetnu lokaciju je potrebno usaglasiti sa Elaboratom parcelacije i kompletnim idejnim rješenjem.
- Na grafičkom prilogu šire situacije potrebno je dati prikaz projektovanog objekta i postojećih objekata sa naznačenom spratnošću, udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela, građevinskom i regulacionom linijom, granicom urbanističkih i katastarskih parcela, sa preklapom parcelacije, regulacije i saobraćaja iz planskog dokumenta. Uz širu situaciju potrebno je priložiti i poprečni presjek koji prikazuje odnos (nivelaciju, udaljenost) prema okolnim saobraćajnicama, objektima u zaleđu predmetnog objekta, te objektima ispred predmetnog objekta.
- Uvidom u tehnički opis i grafičke priloge osnova dostavljenog idejnog rješenja konstatuje se da je poslovanje (tj. djelatnosti) planirano na prizemlju i prvom spratu objekta, i to u vidu poslovnih prostora kao i kancelarijskih prostora za potrebe investitora. Međutim, u poglavlju *Pravila građenja za namjenu kakvo je kolektivno stanovanje sa djelatnostima – tip 4, organizacija djelatnosti je moguća isključivo u prizemlju* i to sa djelatnostima koje su kompatibilne sa stanovanjem (trgovina, ugostiteljstvo, usluge i sl.). Isto je potrebno korigovati, s tim da ukupan broj stambenih jedinica sa navedenim promjenama ne premašuje planom zadati parametar (21 stambena jedinica).
- Uvidom u grafički dio dokumentacije (tj. priloge presjeka, izgleda i 3D prikaza) konstatuje se prekoračenje dozvoljene spratnosti (planirana spratnost po idejnom rješenju: 2Po+P+4+PK+T), dok po predmetnom planskom dokumentu spratnost za kolektivno stanovanje sa djelatnostima – tip 4 iznosi P+4+Pk, sa dozvoljenom izgradnjom podzemnih etaža. Isto je potrebno korigovati i planirane etaže prilagoditi zadatoj namjeni (prizemlje za djelatnosti, a gornje etaže za stanovanje).
- Što se tiče parkiranja, Idejnim rješenjem obezbijeđeno je 36PM u podzemnim etažama i 1PM u parteru. Međutim, smjernicama iz predmetnog plana DUP "Zabjelo-Ljubović" (Sl. list Crne Gore, opštinski propisi br. 19/09), definisano je sljedeće: "Parkiranje je planirano na parceli

a garažiranje isključivo u okviru objekta. Parkiranje na parceli obezbijediti za djelatnosti ukoliko se obavljaju u objektu a parkiranje za stanare obezbijediti u garažama koje će se organizovati u podrumskim odnosno suterenskim etažama. Ukoliko se potreban broj parking mjesta ne može ostvariti u jednoj podzemnoj etaži, organizovati ga u više podzemnih etaža." Nadalje, tabelarnim prikazom urbanističkih parametara iz planskog dokumenta a za predmetnu parcelu, definisan je broj parking mjesta koji iznosi 10PM za poslovanje i 23PM za stanovanje. Sve prethodno navedeno iz planskog dokumenta je potrebno uvažiti i prema istom korigovati idejno rješenje.

O navedenom imenovani je obaviješten aktom Ministarstva broj 05-332/25-4100/2 od 28.05.2025. godine - dokaz povratnica broj 05-332/25-4100/2 sa potpisom primaoca i pečatom pošte od 02.06.2025.godine.

Članom 111 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), utvrđeno je da prije donošenja rješenja javnopravni organ je dužan, osim u slučajevima iz člana 113 ovog zakona, da obavijesti stranku o rezultatima ispitnog postupka.

Članom 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), utvrđeno je da kada je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ može zahtjev usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

S tim u vezi, investitor je dostavio dopunu aktom broj 05-332/25-4100/4 od 08.07.2025.godine. Nakon izvršenog uvida u grafički dio dokumentacije (tj. priloge presjeka, izgleda i 3D prikaza) konstatuje se prekoračenje dozvoljene spratnosti. Po predmetnom planskom dokumentu spratnost za kolektivno stanovanje sa djelatnostima – tip 4 iznosi P+4+Pk, sa dozvoljenom izgradnjom podzemnih etaža. Planirani objekat nije usklađen sa prethodno navedenim parametrom za spratnost, u smislu da je etaža koja je trebalo da bude potkrovlje evidentno projektovana kao puna nadzemna etaža, uzimajući u obzir projektovanu svjetlu visinu istog, te je shodno citiranom članu 111 Zakona o upravnom postupku, a s pozivom na čl. 87.st.4.tač.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, donijelo je odluku, datu u dispozitivu ovog rješenja, budući da nijesu otklonjeni nedostaci, navedeni u obavještenju ovog Direktorata od 28.05.2025. godine.

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

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

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

