



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-3940/5
Подгорица, 15.06.2026. године

„ROMULUS PARTNERS“ DOO

ПОДГОРИЦА

Меше Селимовића бр.6

Доставља се рјешење број и датум горњи.

МИНИСТАР

Славен Радуновић



Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а,
- наслову



Број: 05-332/26-3940/5
Подгорица, 15.06.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат Главног државног архитекте, на основу члана 8, 10, 22 и 25 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) као и члана 18 Закона о управном поступку („Службени лист Црне Горе“ број, 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), рјешавајући по захтјеву подносиоца „ROMULUS PARTNERS“ доо Подгорица, за давање сагласности на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „SMART STUDIO“ д.о.о. Подгорица, за изградњу стамбено пословног објекта, на урбанистичким парцелама УП2 и УП3, на к.п. број 3568/8 и 3568/9, КО Подгорица III, у захвату ДУП-а “Забјело - Љубовић” измјене и допуне (“Службени лист ЦГ” бр. 19/09), Главни град Подгорица, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева „ROMULUS PARTNERS“ доо Подгорица на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „SMART STUDIO“ д.о.о. Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 12.06.2026. године у 09:20:53 +02:00, за изградњу стамбено пословног објекта, на урбанистичким парцелама УП2 и УП3, на к.п. број 3568/8 и 3568/9, КО Подгорица III, у захвату ДУП-а “Забјело - Љубовић” измјене и допуне (“Службени лист ЦГ” бр. 19/09), Главни град Подгорица, укупне бруто развијене грађевинске површине надземног дијела објекта 6.462,60м² (планом задато 6.500,31,00м²); укупне површине под објектом 1.079,37м² (планом задато 1.083,38м²); индекса изграђености 3.0 (планом задато 3.0), индекса заузетости 0.49 (планом задато 0.50), спратности 2По+П+4+Пк (планом задата спратност Су(По)+П+4+Пк) у погледу усаглашености са урбанистичко техничким условима у делу обликовања и материјализације и основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност, односно висина објекта и однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озеленености и намјена објекта).

Образложење

Актом број 05-332/26-3940/1 од 23.03.2026. године, Директорату Главног државног архитекте овог Министарства, обратио се „ROMULUS PARTNERS“ доо Подгорица, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „SMART STUDIO“ д.о.о. Подгорица, за изградњу стамбено пословног објекта, на урбанистичким парцелама УП2 и УП3, на к.п. број 3568/8 и 3568/9, КО Подгорица III, у захвату ДУП-а “Забјело - Љубовић” измјене и допуне (“Службени лист ЦГ” бр. 19/09), Главни град Подгорица.

Чланом 22 став 1 тачка 1 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).

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 утађује 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 став 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.

Чланом 10 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), наведено је да се идејним рјешењем утврђује генерална концепција за изградњу објекта, а нарочито: уклапање објекта у простор; положај објекта у оквиру локације и према сусједним објектима; 3Д визуелизација објекта; услови и рјешења прикључења објекта на саобраћајну, инсталациону и другу инфраструктуру и уређење локације.

Уз захтјев, именовани је доставио овом Министарству – Урбанистичко техничке услове број: 06-333/25-5475/6 издати дана 12.08.2025. године од стране Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине; Изјаву пројектанта са табеларним приказом задатих и остварених урбанистичких параметара; Изјаву овлашћене геодетске организације и допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу објекта у заштићеној дигиталној форми.

Директорат главног државног архитекте овог Министарства, размотрио је предметни захтјев и одлучио као у диспозитиву рјешења, а ово са слједећих разлога:

Смјерницама из планског документа ДУП-а “Забјело - Љубовић” измјене и допуне (“Службени лист ЦГ” бр. 19/09) прописано је да када се гради нови објекат или постојећи замјењује могуће је удруживање са сусједним парцелама у циљу формирања веће парцеле и тада важе услови плана за новоформирану парцелу односно тип становања коме тако формирана парцела припада. На урбанистичким парцелама површине од 1000 - 3000м² планирана је намјена колективно становање са дјелатностима – ТИП С4. У оквиру ове намјене могућа је изградња објеката у функцији становања и становања са дјелатностима или само дјелатности. Минимална удаљеност новог објекта од сусједне парцеле је 2м, уколико је у контакту парцела са типом становања С1 и С2, уколико контактира са парцелама на којима је планирана изградња објеката тип С3, С4 и С5 минимална удаљеност од сусједне парцеле је 3м. Нови објекат је могуће поставити и на границу парцеле, градити га као двојни или објекат у низу, али уз међусобну сагласност сусједа и уз услов да се према сусједу не могу отварати отвори. Дати услови важе за надземне етаже. Подземне етаже се могу градити на 1м до сусједне парцеле а у циљу обезбјеђења потребног броја гаражних мјеста. За потребе паркирања станара у оквиру овог типа становања обезбиједити 1.1 паркинг (гаражно) мјесто по стамбеној јединици. Уколико се у објекту обављају дјелатности неопходно је обезбиједити потребан број паркинг мјеста и то по нормативу једно паркинг мјесто на 50м² пословног простора. Уколико се у подрумским односно сутеренским етажама организује гаражирање исте не улазе у обрачун БГП. Уколико се потребан број паркинг мјеста не може остварити у једној подземној етажи организовати га у више подземних етажа. Објекат обликовати у складу са позицијом, намјеном и окружењем, у изградњи користити природне материјале, косе кровне равни и др. Нагиб крова прилагодити одабраном материјалу.

Увидом у допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „SMART STUDIO“ д.о.о. Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 12.06.2026. године у 09:20:53 +02'00, утврђено је да је пројектовани стамбено пословни објекат у складу са задатом намјеном колективно становање са дјелатностима – ТИП С4. На предметној

локацији извршено је обједињавање двије урбанистичке парцеле у јединствену локацију и у складу са тим важе услови плана за новоформирану парцелу односно тип становања коме тако формирана парцела припада. Објекат је пројектован као слободностојећи на парцели, спратности 2По+П+4+Пк, и у цјелости постављен у оквиру граница парцеле а у складу са грађевинском линијом која је дефинисана планом. Паркирање је планирано у виду 3 надземна паркинг мјеста и 89 паркинг мјеста у склопу двије подземне етаже, што је укупно 92 ПМ, циме је испуњен услов прописан планским документом. Приступ подземној гаражи организован је са бочне стране парцеле. Око приземља објекта планирана је партерна површина са приступном пјешачком стазом и колским приступом. У предметном стамбено пословном објекту пројектовано је 37 пословних простора и 43 стамбене јединице. Концепт пејзажног уређења усклађен је са намјеном објекта, те са организацијом и обликовним рјешењем партерних површина 34%. Предметни објекат пројектован је са јасно дефинисаном функционалном и просторном организацијом. Композиција објекта заснива се на формирању два симетрична волумена повезана централним вертикалним комуникационим језгром, чиме се постиже уравнотежена и рационална архитектонска форма.

Сходно наведеном, а увидом у допуњено идејно рјешење констатује се да је пројектовани објекат усаглашен са прописаним, односно са основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта и однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

У погледу обликовања и материјализације, планом је прописано да рјешавањем захтјева корисника за градњом или интервенцијом на постојећим објектима, уз стриктну контролу техничке документације и реализације, допринеће се унапређењу архитектонских и ликовних вриједности самих објеката, а самим тим и укупне слике насеља и града. Архитектонски волумени објеката морају бити пажљиво пројектовани са циљем добијања хомогене слике насеља и града. Фасаде објеката као и кровни покривачи су предвиђени од квалитетног и трајног материјала и квалитетно уграђени. У објектима у којима се приземља користе као пословни простори исти ентеријерски морају бити обрађени у складу са објектом у коме се налазе. Излози треба да су у складу са сусједним излозима и у складу са архитектуром конкретног објекта. За све објекте су обавезни коси кровови, двоводни или четвороводни, а код компликованијих објеката и комбиновани, нагиб кровних равни је у функцији одабраног кровног покривача. Кров у зависности од одабраног кровног покривача може бити и засведен. Кровни покривач је цријеп, етернит, тегола или неки други квалитетан савремени материјал. Обрада прозорских отвора и врата у складу са архитектуром и материјализацијом објекта. Озелењавање вршити аутохтоним врстама у складу са условима датим у прилогу озелењавање и заштита животне средине.

Према Идејном рјешењу архитектонско обликовање објекта заснива се на савременом минималистичком изразу, са јасном хоризонталном и вертикалном артикулацијом фасаде. Фасада је обликована кроз ритмично постављене прозорске отворе и лође, чиме се постиже динамика и визуелна разиграност површина. Хоризонталне линије балкона додатно наглашавају пропорције објекта и доприносе његовој уравнотежености. У материјализацији фасаде предвиђена је комбинација свијетлих фасадних површина са завршном обрадом од декоративног малтера бавалит, у боји РАЛ 9010 - "Pure white", и камене облоге, при чему је камена облога наглашена у зони приземља и поткровља објекта. На овај начин остварује се визуелни контраст између масивније базе објекта и лакшег горњег дијела. Балкони су предвиђени са транспарентним стакленим оградама, што доприноси савременом карактеру објекта и омогућава већу освијетљеност простора. Централни дио објекта наглашен је вертикалним комуникационим простором са стакленом фасадом, чиме се додатно акцентује улаз у објекат и обезбјеђује природно освјетљење заједничких комуникација. Фасадни отвори су пројектовани у систему од ПВЦ профила са термо прекидом, профили су равних линија пластифицирани у боју РАЛ 7016 – "Anthracite". Кров објекта је пројектован као коси армирано бетонски кров, нагиба 25°, са кровним покривачем – лим.

Сходно свему наведеном, идејно рјешење је усаглашено са смјерницама за обликовање и материјализацију.

Код изложеног правног и чињеничног стања ствари овај Директорат је нашао да су се стекли услови за давање сагласности подносиоцу захтјева „ROMULUS PARTNERS“ доо Подгорица на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „SMART STUDIO“ д.о.о. Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 12.06.2026. године у 09:20:53 +02'00, за изградњу стамбено пословног објекта, на урбанистичким парцелама УП2 и УП3, на к.п. број 3568/8 и 3568/9, КО Подгорица III, у захвату ДУП-а "Забјело - Љубовић" измјене и допуне ("Службени лист ЦГ" бр. 19/09), Главни град Подгорица, у погледу обликовности и материјализације објекта, као и основних урбанистичких параметара (брutto развијена грађевинска површина, индекс изграђености, индекс заузетости, спратност објекта, однос према грађевинској линији и колски прилаз објекту).

Сагласно изложеном, с примјеном цитираних законских прописа, ријешено је као у диспозитиву овог рјешенја.

УПУСТВО О ПРАВНОЈ ЗАШТИТИ: Против овог рјешенја може се изјавити жалба овом Министарству, у року од 8 дана од дана његовог пријема.

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

