



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: 05-332/25-4100/2
Datum: 28.05.2025. godine

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

PODGORICA
Ul.Meše Selimovića 6

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka
S pozivom na član 111 stav 1, 2 i 3 Zakona o upravnom postupku

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, 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.

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.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku potrebno je da se izjasnite na rezultate ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, odnosno da se dostavi tražena dopuna radi otklanjanja utvrđenih nepravilnosti, a ovo u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja. U suprotnom, ovaj javnopravni organ će donijeti rješenje bez vašeg izjašnjavanja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

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



Mirjana Đurišić