



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: 05-332/25-5440/3
Podgorica, 12.06.2025. godine

"LJETOPIS AUTOMOTIVE" D.O.O. Podgorica

PODGORICA
Kralja Nikole br.357

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: 2025.06.12
14:00:42 +02'00'

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: 05-332/25-5440/3
Podgorica, 12.06.2025. 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 „LJETOPIS AUTOMOTIVE“ d.o.o. Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane "Green house" d.o.o. Podgorica, za izgradnju objekta autocentra za prodaju i servisiranje putničkih i komercijalnih vozila na kat. parceli 45/2 KO Botun i kat. parcelama 1341/2, 1342/3 i 1343/11 KO Dajbabe u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Industrijska zona KAP-a“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi broj 38/08), Glavni grad Podgorica, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „LJETOPIS AUTOMOTIVE“ d.o.o. Podgorica na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane "Green house" d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 25.04.2025. godine u 13:38:19 + 02'00', za izgradnju objekta autocentra za prodaju i servisiranje putničkih i komercijalnih vozila na kat. parceli 45/2 KO Botun i kat. parcelama 1341/2, 1342/3 i 1343/11 KO Dajbabe u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Industrijska zona KAP-a“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi broj 38/08), Glavni grad Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto građevinska površina objekta autocentra za prodaju i servisiranje putničkih i komercijalnih vozila 3396,99m² (planom propisano 5459 m²), indeksa zauzetosti 0,29 (planom propisano 0,3), indeksa izgrađenosti 0,37 (planom propisano 0,60), spratnosti objekta Po+VP(G)+1 (planom propisano VP, P+2 sa mogućnošću izgradnje podrumске etaže), obezbijeđenim kolskim prilazom objektu i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/25-5440/1 od 22.04.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „LJETOPIS AUTOMOTIVE“ d.o.o. Podgorica, projektovanog od strane "Green house" d.o.o., za izgradnju objekta autocentra za prodaju i servisiranje putničkih i komercijalnih vozila na kat. parceli 45/2 KO Botun i kat. parcelama 1341/2, 1342/3 i 1343/11 KO Dajbabe u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Industrijska zona KAP-a“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi broj 38/08), 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 ovlaštenja 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 – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/23-4070/8 izdati dana 18.07.2023. godine od strane Direkcije za izdavanje urbanističko tehničkih uslova, Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme – Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; List nepokretnosti br.3788 - prepis štampano dana 04.06.2024.godine u 14:15 časova, za kat.parcelu br.45/2 KO Botun; List nepokretnosti br.3997 - prepis štampano dana 04.06.2024.godine u 14:15 časova, za kat.parcele br.1341/2, 1342/3 i 1343/11 KO Dajbabe, 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 za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture - Glavni državni arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Industrijska zona KAP-a“ („Službeni list Crne Gore“- opštinski propisi broj 69/19) Glavni grad Podgorica, a shodno grafičkom prilogu – *Plan namjene površina* i *Tabeli "Pregled urbanističkih parametara u okviru urbanističkih blokova i parcela"* iz tekstualnog dijela plana, na lokaciji koju čini urbanistička parcela UP20E, planirana namjena je centralne djelatnosti. Površine za centralne djelatnosti su površine koje su pretežno namijenjene smještanju centralnih - poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti i obilježja su centara naselja. Na ovim površinama između ostalog mogu se planirati trgovački, tržišni centri, izložbeni centri i sajmišta.

U uslovima za izgradnju objekata centralnih djelatnosti iz planskog dokumenta, dozvoljena spratnost je maksimalno visoko prizemlje Pv, P+1 do P+4, i predlaže se mogućnost izgradnje galerijskog prostora u objektu. Pod svim objektima dozvoljena je izgradnja podrumskih etaža koje ne ulaze u proračun ostvarene bruto građevinske površine ukoliko su namjene za garažiranje vozila i tehničke prostorije. Položaj i gabariti planiranih objekata na grafičkim prilogima nisu određeni, već se određuju prilikom detaljne razrade projektne dokumentacije. Na svakoj urbanističkoj parceli ove namjene dozvoljena je izgradnja jednog ili više objekata osnovne namjene i pratećih sadržaja. Parkiranje u granicama plana riješavano je u funkciji planiranih namjena. Težilo se da svaki korisnik

svoje potrebe za parkiranjem rješava u okviru svoje građevinske parcele. Najveći dio plana zauzimaju sadržaji koji se odnose na industriju, skladište, servise. Parkiranje vozila u tim zonama je predviđeno unutar parcela. Korisnik parcele obezbjeđuje na parceli površine za nesmetano manevrisanje vozilima, površine za stacioniranje putničkih i teretnih vozila. Pri definisanju površina za mirujuć saobraćaj, za namjenu kakva je poslovanje važi normativ 10PM na 1000m². Što se tiče oblikovanja i materijalizacije, arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike prostora. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Objekte je potrebno maksimalno osavremeniti i oblikovati u skladu sa novim tehnološkim i građevinskim materijalima, uz primjenu savremenih i inovativnih rješenja koja su ekološki prihvatljiva. Krovovi mogu biti ravni ili kosi – dvovodni ili viševodni, sa nagibima krovnih ravni koje odgovaraju klimatskim uslovima područja.

Dostavljenim idejnim rješenjem na predmetnoj lokaciji koja se nalazi na urbanističkoj parceli UP20E, koja je formirana od kat. parcele 45/2 K.O. Botun, i kat. parcela 1341/2, 1342/3 i 1343/11 K.O. Dajbabe), u zahvatu DUP-a "Industrijska zona KAP-a" ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi broj 69/19) Glavni grad Podgorica, planirana je izgradnja autocentra za prodaju i servisiranje putničkih i komercijalnih vozila. Objekat je u funkcionalnom i organizacionom smislu projektovan kao slobodnostojeći, spratnosti Po+VP(G)+1, a sve prema standardima MARA 2020, korporativnom identitetu svih novih objekata Mercedes Benz kompanije.

U oblikovnom smislu, dizajn objekta odražava savremene linije i minimalističku estetiku karakterističnu za luksuzne brendove, sa akcentom na jednostavnost, eleganciju i funkcionalnost. Sam izložbeni salon karakteriše izdužena, aerodinamična forma, koja se ističe velikom nadstrešnicom sa zaobljenim ivicama, što doprinosi modernom i fluidnom izgledu, i ista omogućava adekvatnu pristupačnost za buduće posjetioce i kupce. Novoprojektovani objekat ima dva prijemna. Jedan za komercijalna vozila, CV autobuse i kamione, na sjeverozapadnoj strani, i drugi za putnička vozila, kao i servis prostore za iste. Svaki ulaz u objekat je natkriven i isplaniran tako da zadovoljava uslove kretanja osoba smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. Izložbeno-prodajni salon, koji je planiran za izlaganje novih automobila, nalazi se na jugoistočnoj strani objekta. Fasada na ovom dijelu je pretežno staklena, što omogućava prodor prirodnog osvijetljenja u enterijer i pruža transparentnost, tako da su vozila u izložbenom i prodajnom dijelu vidljiva i spolja. Pozicija izdvojenog izložbenog automobila unutar salona, je pozicija namijenjena najluksuznijem automobilu trenutno, iza kojeg je projektovan Media Wall. Iza navedenog zida, nalazi se kancelarijski prostor, a u nastavku salona, u samom čošku objekta projektovan je prostor za isporuku vozila. Funkcionalne zone su podijeljene različitom završnom obradom podova, koja usmjerava posjetioca do željenih mjesta. Svijetlo siva boja unutar salona predviđena je za kretanje posjetilaca, a tamna podloga, stone carpet, je predviđena za mjesto izlaganja putničkih vozila.

Cjelokupna materijalizacija objekta, eksterijera i enterijera, planirana je u skladu sa smjernicama iz propisanih standarda MARA 2020. Planirano je korišćenje savremenih materijala koji se odlikuju kvalitetom, trajnošću i energetsom efikasnošću. Za materijalizaciju spoljašnjosti objekta korišćena je primjena savremenih materijala, alukobond na salonu (RAL 9011 I 9005), sendvič alu zidovi servisa (RAL 7016), staklena alu fasada (RAL profila 7021), nadstrešnica alu obloga (RAL 9006) koji će svojom primjenom i vizuelnim identitetom oplemeniti predmetnu širu lokaciju. Kombinacija fasadnih materijala tamne boje i stakla odaje sofisticiranost i odražava identitet brenda kakav je Mercedes-Benz.

U skladu sa traženim brojem parking mesta na predmetnoj lokaciji kao i zahtjevima korisnika, ostvareno je 128 mjesta mirujućeg saobraćaja na parceli, kao i potrebnog prostora za manevrisanje oko njih. Na parceli je locirano i jedno mesto za parkiranje vozila osobama sa posebnim potrebama. Zelenilo na parceli projektovano je u kontaktu sa tlom, kao i zelenilo pod raster plastičnim pločama. Zelene površine na parceli uređene su kao nisko dekorativno rastinje, sa tačkasto postavljenim drvećem. Ukupna ostvarena površina pod zelenilom iznosi 1915m² tj. 21,05% predmetne lokacije.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje za izgradnju autocentra za prodaju i servisiranje putničkih i komercijalnih vozila na lokaciji koju čini urbanistička parcela UP20E koja je formirana od kat. parcele 45/2 K.O. Botun i kat. parcela 1341/2, 1342/3 i 1343/11 K.O. Dajbabe u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Industrijska zona KAP-a“ („Službeni list Crne Gore” - opštinski propisi broj 69/19) Glavni grad Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto građevinska površina objekta autocentra za prodaju i servisiranje putničkih i komercijalnih vozila 3396,99m² (planom propisano 5459 m²), indeksa zauzetosti 0,29 (planom propisano 0,3), indeksa izgrađenosti 0,37 (planom propisano 0,60), spratnosti objekta Po+VP(G)+1 (planom propisano VP, P+2 sa mogućnošću izgradnje podrumске etaže), obezbijeđenim kolskim prilazom objektu i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu. Predmetnoj lokaciji, UP20 (blok E) tj. objektu planiran je prilaz sa zapadne strane i to sa: kat. parcele 45/1 K.O. Botun, upisane u list nepokretnosti 456 K.O. Botun, svojina Crna Gora, raspolaganje Glavni grad Podgorica 1/1, po kulturi pašnjak 5. klase površine 51 003 m², što predstavlja dio planirane saobraćajnice predviđene DUP-om "Industrijska zona KAP-a", kao i dio postojećeg kolskog prilaza.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva „LJETOPIS AUTOMOTIVE“ d.o.o. Podgorica na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane "Green house" d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 25.04.2025. godine u 13:38:19 + 02'00', za izgradnju objekta autocentra za prodaju i servisiranje putničkih i komercijalnih vozila na kat. parceli 45/2 KO Botun i kat. parcelama 1341/2, 1342/3 i 1343/11 KO Dajbabe u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Industrijska zona KAP-a“ („Službeni list Crne Gore” – opštinski propisi broj 38/08), 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.

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

Mirjana Đurišić

Mirjana Digitally signed by
Đurišić Mirjana Đurišić
Date: 2025.06.12
14:01:37 +02'00'