



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: 05-332/24-17306/2
Podgorica, 13.03.2025. godine

HOME SYSTEMS DOO

PODGORICA

Framaci bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Broj: 05-332/24-17306/2

Podgorica, 13.03.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), 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 „Home Systems“ Doo Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „A-Tim Studio“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.12.2024.godine u 13:22:13 + 01'00', za izgradnju poslovno administrativnog objekta sa skladištem na lokaciji koju čini UP2, UP3 dio UP4, dio UP5 i UP 6, zona D, podzona D1, koje čine kat.parcele br. 4002/45, 4002/46, 4002/47 i 4002/50 sve KO Donja Gorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne zaobilaznice" ("Službeni list CG-opštinski propisi br.48/20), Glavni grad Podgorica, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Home Systems“ Doo Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „A-Tim Studio“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.12.2024.godine u 13:22:13 + 01'00', za izgradnju poslovno administrativnog objekta sa skladištem na lokaciji koju čini UP2, UP3 dio UP4, dio UP5 i UP 6, zona D, podzona D1, koje čine kat.parcele br. 4002/45, 4002/46, 4002/47 i 4002/50 sve KO Donja Gorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne zaobilaznice" ("Službeni list CG-opštinski propisi br.48/20), Glavni grad Podgorica, ukupne bruto razvijene građevinske površine 14.814,50m² (planom zadato 15.927,60m²), indeksa izgrađenosti 0.93 (planom zadato 0.90/1.20), površine pod objektom 5.305,60m² (planom zadato 5.309,20m²); indeksa zauzetosti 0.38 (planom zadato 0.30/0.40); spratnosti 2Po+P+2 (planom zadato tri nadzemne etaže sa mogućnošću organizovanja podzemnih etaža) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/24-17306/1 od 27.12.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Home Systems“ Doo Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „A-Tim Studio“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.12.2024.godine u 13:22:13 + 01'00', za izgradnju poslovno administrativnog objekta sa skladištem na lokaciji koju čini UP2, UP3 dio UP4, dio UP5 i UP 6, zona D,

podzona D1, koje čine kat.parcele br. 4002/45, 4002/46, 4002/47 i 4002/50 sve KO Donja Gorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinskog puta i južne zaobilaznice" ("Službeni list CG-opštinski propisi br.48/20), Glavni grad Podgorica.

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa: smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, 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, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Shodno članu 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), građenje na dijelu urbanističke parcele je moguće do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/23-1486/2 izdati dana 05.09.2023. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavni grad Podgorica; Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/23-1486/1 izdati dana 05.09.2023. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavni grad Podgorica; Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/23-7211/5-2023 izdati dana 21.03.2024. godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćene geodetske organizacije i idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta- član 215 Zakona.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „A-Tim Studio“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.12.2024. godine u 13:22:13 +01'00', za izgradnju poslovno - administrativnog objekta sa skladištem, koji se nalazi na katastarskim parcelama br. 4002/45, 4002/46, 4002/47, 4007/49 i 4002/50 KO Donja Gorica, koje odgovaraju urbanističkim parcelama UP2, UP3, dijelu UP4 i UP5, i UP6, u u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinskog puta i južne obilaznice" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi" br. 048/20), Glavni grad Podgorica, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja poslovno - administrativnog objekta sa skladištem ukupne bruto razvijene građevinske površine 14.814,50m² (planom zadato 15.927,60m²), indeksa izgrađenosti 0.93 (planom zadato 0.90/1.20), površine pod objektom 5.305,60m² (planom zadato 5.309,20m²); indeksa zauzetosti 0.38 (planom zadato 0.30/0.40); spratnosti 2Po+P+2 (planom zadato tri nadzemne etaže sa mogućnošću organizovanja podzemnih etaža). Planirano je 113 parking mjesta čime je zadovoljen uslov propisan urbanističko - tehničkim uslovima.

Shodno navedenom, konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Oblikovanje objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom i sa strukturama iz neposrednog okruženja u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Materijalizacijom objekata obezbjediti ambijentalna svojstva područja kroz upotrebu autohtonih elemenata i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete predmetnog prostora a u isto vrijeme obezbjeđuju potrebnu zaštitu objekata. Krovove raditi kose dvovodne, četvorovodne ili složene sa odgovarajućim nagibom i maksimalnm visinom nadzitka 1.2m, odnosno ravne u skladu sa namjenom.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje konstatovano je da je projektom planiran poslovno-administrativni objekat sa skladištem spratnosti 2Po+P+2. Objekat je planiran kao jedna funkcionalna cjelina sastavljena od tri zone, poslovni dio sa pratećim sadržajima koji se nalazi na prizemlju objekta, na spratovima su planirane kancelarije sa pratećim sadržajima, dok je prostor za skladištenje smješten u podzemnim i na nadzemnim etažama i tertiran je kao posebna zona. Objekat je oblikovan u vidu kompaktnih korpusa čije su pozicije na parceli određene pozicijom građevinskih linija i internih saobraćajnica. Volumetrijski i materijalizacijom odvojeni su poslovno - administrativni sadržaji od skladišnog dijela. Kolorit objekta čine nijanse koje variraju između crne i sive boje, dominantni su tonovi označeni RAL šiframa 9017 i 9023. Glavni ulaz je planiran na frontalnoj strani objekta, i naglašen je nadstrehom sa staklenom tavanicom čime se dodatno akcentuje glavni ulaz u objekat. Fasada druge volumetrijske cjeline, čija je pretežna namjena skladište, tretirana je sendvič panelima u RAL 9017 i 9023, i bojama sa posebnim akcentima na istovarnim rampama za teretna vozila u boji RAL 1006. Krovovi su dvovodni i trovodni nagiba 7%, prekriveni sendvič panelima. Poslovno-administrativni dio objekta u svom središtu ima planiran atrijski prostor prirodno osvijetljen preko staklenih krovih prozora. Površina zelenila na parceli iznosi 2.736,25 m² (procenat ozelenjenosti parcele 20%), čime je zadovoljen parametar propisan urbanističko - tehničkim uslovima.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Uvidom u List nepokretnosti br.7233 KO Donja Gorica, elektronski prepis od 11.03.2025.godine sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine utvrđeno je da su kat.parcele 4002/45, 4002/46, 4002/47 i 4002/50 sve KO Donja Gorica, u svojini „Home Systems“ Doo Podgorica u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva „Home Systems“ Doo Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „A-Tim Studio“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.12.2024.godine u 13:22:13 + 01'00', za izgradnju poslovno administrativnog objekta sa skladištem na lokaciji koju čini UP2, UP3 dio UP4, dio UP5 i UP 6, zona D, podzona D1, koje čine kat.parcele br. 4002/45, 4002/46, 4002/47 i 4002/50 sve KO Donja Gorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinskog puta i južne zaobilaznice" ("Službeni list CG-opštinski propisi br.48/20), 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).

Članom 159 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđeno je da postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka okončaće se po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka, ako je to povoljnije za stranku.

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**

