



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: 05-332/25-4000/4
Podgorica, 04.06.2025. 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

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: 05-332/25-4000/4
Podgorica, 04.06.2025. 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“ DOO Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenog od strane „ARHIFORMA“ DOO Podgorica, za izgradnju objekta centralnih djelatnosti, na katastarskim parcelama br. 3988/2, 3988/3 i 3988/4 KO Podgorica III, koje čine UP53, u zoni B, blok 13, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Servisno-skladišna zona“ („Službeni list Crne Gore“, broj 34/16), u Podgorici, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „LJETOPIS AUTOMOTIVE“ DOO Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ARHIFORMA“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 13.05.2025.godine u 00:18:48 + 02'00', za izgradnju objekta centralnih djelatnosti, na katastarskim parcelama br. 3988/2, 3988/3 i 3988/4 KO Podgorica III, koje čine UP53, u zoni B, blok 13, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Servisno-skladišna zona“ („Službeni list Crne Gore“, broj 34/16), u Podgorici, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnog dijela objekta 9 310,87m² (planom zadato 9 951,00m²), indeksa izgrađenosti 2,62 (planom zadato 3,00), površine pod objektom 1 482,68m² (planom zadato 1 658,50m²); indeksa zauzetosti 0,45 (planom zadato 0,50); spratnosti 2Po+Pv+5 (planom zadato Pv+5) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 05-332/25-4000/1 od 20.03.2025. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „LJETOPIS AUTOMOTIVE“ DOO Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenog od strane „ARHIFORMA“ DOO Podgorica, za izgradnju objekta centralnih djelatnosti, na katastarskim parcelama br. 3988/2, 3988/3 i 3988/4 KO Podgorica III, koje čine UP53, u zoni B, blok 13, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Servisno-skladišna zona“ („Službeni list Crne Gore“, broj 34/16), u Podgorici.

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: Urbanistički tehnički uslovi izdati od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine zavedeni pod br. 08-332/23-9635/6-2023 dana 26.03.2024. godine; 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 glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Shodno Planskom dokumentu predmetna lokacija se nalazi u okviru površina za centralne djelatnosti. Dozvoljena je izgradnja: trgovačkog tržnog centra, izložbenog centra i sajmišta, poslovne zgrade i objekti uprave, culture, školstva, zdravstvene i socijalne zaštite, sport i rekreacija i slično, privredni objekti, skladišta, stovarišta, koja ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni, komunalno-servisni objekti javnih preduzeća i privrednih društava koji služe potrebama područja. Na ovim površinama, izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno toj namjeni mogu se planirati: stambeni objekti i poslovni apartmani, objekti i mreže infrastrukture, parkinzi i garaže za smještaj vozila zaposlenih, korisnika i posjetilaca.

Dozvoljena spratnost je maksimalno Pv+5, a maksimalna visina objekta koja označava distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat od donuje kote vijenca krova ili visine ravnog krova iznosi 23,00m. Shodno Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list Crne Gore“, br.24/10, 33/14) tavan je dio objekta bez nazidka, isključivo ispod kosog ili lučnog krova, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može imati minimalne otvore za svjetlo i ventilaciju. Tavan nije etaža. Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine sa 100% i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretiranu parcelu.

Građevinska linija prema javnoj površini i prema susjednim parcelama definisana je koordinatama tačaka. Građevinska linija iznad zemlje poklapa se sa građevinskom linijom na zemlji, s tim da je dozvoljeno planirati konzolne ispuste – erkere i balkone maksimalne dubine 1,80m. Erkeri se mogu odobravati izvan građevinske linije ukoliko je njihova visina u odnosu na teren 3,00m i ukoliko nema kolskog saobraćaja, odnosno 4,50m ukoliko se ispod njih odvija kolski saobraćaj.

Planirano je da se parkiranje rješava u okviru sopstvenih urbanističkih parcela prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekta. Parkiranje se može organizovati kao površinsko, suterensko ili u podzemnim višetažnim garažama u funkciji namjene. Ukoliko je podzemna podrumska etaža namijenjena za parkiranje – garažiranje i za tehničke prostorije, istu je dozvoljeno organizovati i graditi i izvan gabarita nadzemnog dijela objekta, uz uslov da ne mogu prelaziti preko 80% površine urbanističke parcele i da se ispoštuje uslov zaštite susjednih urbanističkih parcela. Minimalno rastojanje ispod nivoa terena do susjedne parcele je 1,00m, eventualno do postojećih ili planiranih podzemnih instalacija i slično. Normativ za rješavanje mirujućeg saobraćaja za komercijalne djelatnosti iznosi 1PM/50m², odnosno 10PM/1000m², dok za stambene jedinice iznosi 1,1PM/stambenoj jedinici.

Optimalna površina koja unutar parcele mora biti ozelenjena u okviru zelenila poslovnih objekata iznosi 30%. U uslovima kada nije moguće obezbijediti stepen ozelenjenosti na terenu potrebno je ozelenjavanje dijelom nadomjestiti formiranjem zelenih površina na krovovima objekata, podzemnih garaža, sadnjom u žardinjerama ili vertikalnim ozelenjavanjem (pergole-puzavice na terasama ili fasadama objekata).

Uvidom u dostavljeno idejnog rješenja arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ARHIFORMA“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 13.05.2025.godine u 00:18:48 + 02'00', za izgradnju objekta centralnih djelatnosti, na katastarskim parcelama br. 3988/2, 3988/3 i 3988/4 KO Podgorica III, koje čine UP53, u zoni B, blok 13, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Servisno-skladišna zona" ("Službeni list Crne Gore", broj 34/16), u Podgorici, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja objekta centralnih djelatnosti, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnog dijela objekta 9 310,87m² (planom zadato 9 951,00m²), indeksa izgrađenosti 2,62 (planom zadato 3,00), površine pod objektom 1 482,68m² (planom zadato 1 658,50m²); indeksa zauzetosti 0,45 (planom zadato 0,50); spratnosti 2Po+Pv+5 (planom zadato Pv+5).

Idejnim rješenjem je planiran slobodnostojeći objekat, spratnosti 2Po+Pv+5. U prizemlju objekta predviđeno je 16 poslovnih prostora, dok su na ostalim etažama predviđeni poslovni apartmani (ukupno 94 poslovna apartmana). U okviru objekta predviđene su dvije podzemne etaže, koje su prema namjeni predviđene za garažiranje vozila i tehničke prostorije. U garaži (nivo I) obezbijeđeno je 53PM, dok je na nivou II obezbijeđeno 55PM. Na nadzemnom parking u okviru lokacije obezbijeđeno je 18 PM, što čini ukupno 126PM. Od toga 103PM su predviđena za poslovne apartmanje, dok je 23PM predviđeno za poslovanje.

U okviru lokacije obezbijeđeno je 30,5% zelenih površina, koje su predviđene u parteru i na ozelenjenim površinama na spratovima, kako je Planskim dokumentom i dozvoljeno.

Objekat je svojim gabaritima smješten u okviru građevinskih linija koje su definisane Planskim dokumentom.

Shodno navedenom, a uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim, odnosno sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju iz Planskog dokumenta definisano je sljedeće:

Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike naselja. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Objekte treba 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, sa nagibom krovnih ravni maksimalno do 25°.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje konstatovano je da je fasada planiranog objekta predviđena kao kombinacija demit fasade, u bojama RAL 9010 i RAL 7039 i funder-max fasadnih panela. Radi skladnijeg izgleda objekta ograde terasa su u kombinaciji betonskog parapeta i sigurnosnog stakla, dok je na francuskim balkonima ograda od crnih metalnih profila. PVC bravarija je predviđena u crnoj boji, sa eslinger roletnama. Obodom krova je formirana betonska atika u kojoj su skriveni oluci. Krov je kombinovani, u svemu usklađen sa smjernicama iz Planskog dokumenta.

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

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti "LJETOPIS AUTOMOTIVE" DOO Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ARHIFORMA“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 13.05.2025.godine u 00:18:48 + 02'00', za izgradnju objekta centralnih djelatnosti, na katastarskim parcelama br. 3988/2, 3988/3 i 3988/4 KO Podgorica III, koje čine UP53, u zoni B, blok 13, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Servisno-skladišna zona" ("Službeni list Crne Gore", broj 34/16), u Podgorici 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

