



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: 05-332/24-17337/2
Podgorica, 28.01.2025. godine

“PROHOUSE” d.o.o. Podgorica

PODGORICA

Bul. Džordža Vašingtona 108/2

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



Saglasna:

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Broj: 05-332/24-17337/2
Podgorica, 28.01.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 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), 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 „PROHOUSE“ d.o.o. Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „STUDIO 4B“ doo, za izgradnju skladišnog logističko-distributivnog centra, na katastarskoj parceli br.608/1 KO Jastreb, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Danilovgrad („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi, broj 12/14), Opština Danilovgrad, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „PROHOUSE“ d.o.o. Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „STUDIO 4B“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.12.2024.godine u 12:52:13 + 01'00', za izgradnju skladišnog logističko-distributivnog centra, na katastarskoj parceli br.608/1 KO Jastreb, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Danilovgrad („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi, broj 12/14), Opština Danilovgrad, ukupne bruto razvijene građevinske površine 8 138,24m² (planom zadata BGP 11 910 m²), indeksa izgrađenosti 0,54 (planom zadato 0,80), površine pod objektom 6 690m² (planom zadato 7 444m²); indeksa zauzetosti 0,45 (planom zadato 0,50); spratnosti P+2 (planom zadato P+2) - 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).

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/24-17337/1 od 27.12.2024. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „PROHOUSE“ d.o.o. Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „STUDIO 4B“ doo, za izgradnju skladišnog logističko-distributivnog centra, na katastarskoj parceli br.608/1 KO Jastreb, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Danilovgrad („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi, broj 12/14), Opština Danilovgrad.

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

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 ovlaštenja 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 građevniskoj 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 obavezno usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-333/22-511/1 izdati dana 23.08.2022.godine od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine, opština Kotor; 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:

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „STUDIO 4B“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.12.2024.godine u 12:52:13 + 01'00', za izgradnju skladišnog logističko-distributivnog centra, na katastarskoj parceli br.608/1 KO Jastreb, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Danilovgrad ("Službeni list Crne Gore" – opštinski propisi, broj 12/14), Opština Danilovgrad, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja skladišnog logističko-distributivnog centra, ukupne bruto razvijene građevinske površine 8 138,24m² (planom zadata BGP 11 910 m²), indeksa izgrađenosti 0,54 (planom zadato 0,80), površine pod objektom 6 690m² (planom zadato 7 444m²); indeksa zauzetosti 0,45 (planom zadato 0,50); spratnosti P+2 (planom zadato P+2). Objekat je propisno udaljen od granica susjednih urbanističkih parcela shodno smjernicama iz planskog dokumenta, koje se odnose na građevinsku liniju.

Shodno Planskom dokumentu predmetna lokacija se nalazi u okviru Prostorne funkcionalne zone Aglomeracija i pripada površinama čija je opšta namjena površine za industriju i proizvodnju, radne zone. U okviru ove namjene pretežna namjena se odnosi na:

- Industriju: proizvodni objekti i pogoni, pogoni za preradu kamena i drveta i sl.;
- skladišta i servise: skladišta, magacini u zatvorenim prostorima, stovarišta na otvorenim površinama, servisi, veći zanatski centri i sl.
- Agroindustrija: objekti za skladištenje i preradu mesa, mlijeka, žitarica, voća i povrća, veće stanice za otkup poljoprivrednih proizvoda, objekti za preradu ljekovitog i aromatičnog bilja i plodova i sl.;
- Veće komercijalne sadržaje: tržni, poslovni centri, megamarketi.

Kompatibilni sadržaji se odnose na:

- Stanovanje: stanovanje malih gustina, mješoviti stambeno poslovni objekti, pomoćni objekti (maksimalno 30% površine zone).
- Komercijalne djelatnosti: poslovni objekti, objekti uslužnih djelatnosti (ugostiteljske, trgovinske, zanatske);
- Komunalne djelatnosti: autobuska stajališta, objekti u funkciji infrastrukturnih Sistema, objekti u funkciji saobraćaja, benzinske stanice i sl.
- Pejzažno uređenje: uređeno zelenilo, parkovi;
- Poljoprivredno domaćinstvo: stanovanje – okućnica + ekonomski dio;
- Sportsko rekreativni sadržaji: pojedinačni sportski tereni i površine za rekreaciju.

Također, Planskim dokumentom je definisano sljedeće:

- Minimalna površina parcele za ovu namjenu je 1500m²
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 0,5
- Maksimalni indeks zauzetosti je 0,8
- Maksimalna dozvoljena spratnost je P+2.

Građevinska linija u zoni Brze saobraćajnice i Gradske magistrale se postavlja minimum na granici zaštitnog pojasa. Širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade, kopati rezervoari, septičke jame i sl. niti podizati električni dalekovod iznosi: za pored autoputeva i brzih saobraćajnica 40 metara, pored magistralnih puteva 25 metara, pored regionalnih puteva 15 metara, a pored opštinskih puteva 10 metara, računajući od spoljne ivice putnog pojasa. Minimalna udaljenost objekta od bočne i zadnje granice susjedne parcele iznosi 5m.

Uvidom u dostavljeno Idejno rješenje utvrđeno je da je planiran objekat za skladišni logističko-distributivni centar, na katastarskoj parceli čija je površina 14 888m². Planirana spratnost je P+2.

U prizemlju se predviđa kancelarijski blok sa toaletima, gdje se vrši fakturisanje robe, zatim prostor odnosno transferna tačka između odlaznih i dolaznih tokova – cross dock, prostor za punjenje viljuškara, sprinkler prostorija, prostor za smještanje paletnih regala za robu.

Na prvom i drugom spratu objekta se nalaze prostori predviđeni za poslovanje (administraciju) sa neophodnim sadržajima za poslovanje, kao i zajedničke prostorije, koje su namijenjene zaposlenima za nesmetano obavljanje aktivnosti u radnoj smjeni, za njihov odmor i pripremu u toku radne smjene.

Objekat je od Brze saobraćajnice udaljen više od 40m, dok je od granica sa susjednim parcelama postavljen na udaljenosti većoj od 5m. Idejnim rješenjem je predviđeno da saobraćaj u okviru lokacije cirkuliše kružno, te je ostavljena mogućnost da se objekat priključi na servisnu saobraćajnicu kada bude realizovana.

Shodno navedenom, a uvidom u Idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim, odnosno sa zadatom građevinskom linijom i osnovnim urbanističkim parametrima.

Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja Planski dokument definiše:

Arhitektonsko oblikovanje objekta zasnivati na tradicionalnoj i prepoznatljivoj arhitekturi ovog kraja ali i na savremenoj, modernoj estetici. Pri osmišljavanju i projektovanju objekata poželjno je i preporučljivo je maksimalno koristiti oblikovne, proporcijske, mikroubanističke elemente lokalnog graditeljskog nasljeđa, maksimalno iskoristiti mogućnost lokacije za bioklimatsko projektovanje objekata i korišćenje obnovljivih izvora energije, pri izgradnji i opremanju objekata koristiti ekološki prihvatljive građevinske materijale.

Omotač planiranog objekta je predviđen kao ventilisana fasada u kombinaciji Fundermax i sendvič panela. Dio omotača objekta čine i veliki stakleni otvori i polustrukturalna fasada. Svi otvori na fasdi se predviđaju od aluminijskih profila sa termoprekidom, a opremljeni su termoizolacionim niskoemisionim staklom.

Zidovi objekta od termoizolacionih sendvič panel su predviđeni u bojama RAL7016, RAL2013, RAL8001, RAL1005 i RAL1003. Izvučeni djelovi fasade su obloženi fundermax panelom u kombinaciji sjajnog Fundermax panela u 0085 White NG i mat bijelog Fundermax panela u 0085 White NP kao i Fundermax panela u antracit sivoj boji RAL7016.

Krov objekta je ravan, neprohodan. Krovni pokrivač je trapezasti samonosivi lim sa izolacionom pločom od tvrdog poliuretana i neophodnom hidroizolacijom.

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

Lokaciji/projektovanom objektu je obezbijeđen kolski prilaz sa javne saobraćajnice i to preko katastarske parcele 3033 (LN 1647 – vl: Crna Gora svojina 1/1, Vlada Crne Gore raspolaganje 1/1). Uz idejno rješenje arhitektonskog projekta dostavljeno je i idejno rješenje saobraćajni priključak i saobraćajna saglasnost na idejno rješenje saobraćajni priključak za katastarsku parcel br. 608/1 KO Jastreb, Opština Danilovgrad, izdatu od Uprave za saobraćaj, akt broj 04-3551/2 od 6.3.2024. godine.

Uvidom u List nepokretnosti br.1130 KO Jastreb - prepis, na zvaničnom sajtu Uprave za nekretnine dana 28.01.2025.godine utvrđeno je da je kat.parcela br.6081 KO Jastreb u svojini „BAN.rodj.KALEZIĆ VELJKO GORDANA u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorata je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti "PROHOUSE" d.o.o. Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „STUDIO 4B" doo, Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.12.2024.godine u 12:52:13 + 01'00', za izgradnju skladišnog logističko-distributivnog centra, na katastarskoj parceli br.608/1 KO Jastreb, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Danilovgrad ("Službeni list Crne Gore" – opštinski propisi, broj 12/14), Opština Danilovgrad

, 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 tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

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

Mirjana Đurišić

