



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: 05-332/25-5188/2
Podgorica, 14.05.2025. godine

„Intours“ d.o.o. iz Podgorice

Podgorica
Serdara Jola Piletića 3

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 proletarske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/25-5188/2
Podgorica, 14.05.2025. 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 „Intours“ d.o.o. iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „Oour“ d.o.o., za izgradnju objekta ruralnog razvoja – stočna farma, na kat. parcelama br.821, 822, 823, 826, 827, 828, 829, 830, 831 i 832 KO Cvarin, u skladu sa Smjernicama iz „Odluke o određivanju lokacije sa elementima urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta od lokalnog interesa, objekat ruralnog razvoja - stočna farma, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 821, 822, 823, 826, 827, 828, 829, 830, 831 i 832 KO Cvarin, Glavni grad Podgorica, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Intours“ d.o.o. iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „Oour“ d.o.o., el. potpis 10.04.2025. godine u 12:23:50 + 02'00', za izgradnju objekta ruralnog razvoja – stočna farma, na kat. parcelama br.821, 822, 823, 826, 827, 828, 829, 830, 831 i 832 KO Cvarin, u skladu sa Smjernicama iz „Odluke o određivanju lokacije sa elementima urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta od lokalnog interesa, objekat ruralnog razvoja - stočna farma, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 821, 822, 823, 826, 827, 828, 829, 830, 831 i 832 KO Cvarin, Glavni grad Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto građevinska površina kompleksa stočne farme 3 008,70 m² (Odlukom propisano 3 800 m²) odnosno BGP za svaki planirani objekat pojedinačno: farma mangulica (ostvareno 400 m²/propisano 500 m²), objekat prasilišta (ostvareno 400 m²/propisano 400 m²), magacin i pomoćni objekti (ostvareno 395,35 m² / propisano 400 m²), sjenik i magacin za hranu (ostvareno 398,40 m² / propisano 400 m²), klanica i sušara (ostvareno 1016,95 m² / propisano 1 700 m²), pomoćni objekti za mehanizaciju (ostvareno 398 m² / propisano 400 m²), spratnosti objekta P - prizemlje (Odlukom propisano P - prizemlje), 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: 05-332/25-5188/1 od 15.04.2025. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Intours“ d.o.o. iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenog od strane „Oour“ d.o.o., za izgradnju objekta ruralnog razvoja – stočna farma, na kat. parcelama br.821, 822, 823, 826, 827, 828, 829, 830, 831 i 832 KO Cvarin, u skladu sa Smjernicama iz „Odluke o određivanju lokacije sa elementima urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta od lokalnog interesa, objekat ruralnog razvoja - stočna farma, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 821, 822, 823, 826, 827, 828, 829, 830, 831 i 832 KO Cvarin, 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 ovlašćenja 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: „Odluka o određivanju lokacije sa elementima urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta od lokalnog interesa, objekat ruralnog razvoja - stočna farma, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 821, 822, 823, 826, 827, 828, 829, 830, 831 i 832” br.01-018/23-694 od 08.septembar 2023.godine, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat glavnog državnog arhitekta razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Smjernicama iz „Odluke o određivanju lokacije sa elementima urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta od lokalnog interesa, objekat ruralnog razvoja - stočna farma, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 821, 822, 823, 826, 827, 828, 829, 830, 831 i 832 KO Cvarin, Glavni grad Podgorica”, planirana namjena su objekti ruralnog razvoja – tip 2 (objekti poljoprivrede, stočarstva, vinogradarstva, voćarstva i ribarstva) tj. izgradnja šest nadzemnih objekata ukupne bruto građevinske površine 3 800 m² i to: farma mangulica (do 500 m²), prasilište (do 400 m²), magacini i pomoćni objekti (do 400 m²), skladište hrane i sirovina (do 400 m²), klanica i sušara (do 1 700 m²), pomoćni objekti za skladištenje hrane i sirovina kao i mehanizacije (do 400 m²). Spratnost navedenih objekata ruralnog razvoja je P – prizemlje, koje je potrebno pozicionirati na minimalnoj udaljenosti od 5 metara od granica lokacije.

Dostavljenim idejnim rješenjem na predmetnoj lokaciji koja se nalazi na katastarskim parcelama broj 821, 822, 823, 826, 827, 828, 829, 830, 831 i 832 KO Cvarin, Glavni grad Podgorica, planirana je izgradnja kompleksa objekata ruralnog razvoja – stočna farma tj. sljedeći objekti koji su posmatrani kao cjelina: objekat za smještaj mangulica, prasilište i pomoćni objekat, objekat za smještaj hrane, sirovina i mehanizacije, objekat za sjenik i smještaj hrane, klanica i sušara. Izgradnja navedenih objekata predviđena je kroz pet faza: faza 1 obuhvata izgradnju objekta klanice i sušare

sa pristupnim putem koji se po planu nastavlja na postojeći put; faza 2 obuhvata izgradnju objekta prasilišta i farme za smještaj mangulica i saobraćajnice za snabdijevanje i funkcionisanje svih objekata iz ove faze; faza 3 obuhvata izgradnju sjenika i ostave za hranu; faza 4 obuhvata izgradnju pomoćnih objekata za magacinski prostor i mehanizaciju i faza 5 obuhvata izgradnju pomoćnog objekta u funkciji klanice kao što su tehnički prostor za pranje kamiona i strehe. Objekti na predmetnoj lokaciji su pozicionirani stepenasto i podužno u odnosu na izohipse, što je bilo uslovljeno nagibom terena. Zelenilo na parceli i postojeći ambijent sačuvani su u velikoj mjeri.

Objekti su čiste i jednostavne forme, savremenog arhitektonskog izraza, likovno oblikovani u skladu sa namjenom prostora, uz usklađivanje sa tradicijom tj. graditeljskim nasljeđem u okruženju. Prilikom formiranja koncepta strogo se vodilo računa o neposrednoj okolini i njenim ambijentalnim vrijednostima, tj. kontekstu prirodnog predjela. Materijalizacija planiranih objekata ogleda se u korišćenju tradicionalnih i savremenih materijala tj. u kombinaciji betona i drvene obloge na čeličnoj potkonstrukciji. Predviđene su dvije obrade fasadnih zidova – AB platna bez dodatne obrade, kao i drvene talpe na čeličnoj potkonstrukciji. Otvori na fasadi predviđeni su od aluminijumske bravarije u sivoj antracit boji dok je dvovodni krov na štalama predviđen od lima i limenih panela sa završnom obradom od drvenih talpi preko, kako bi se postigao unificirani izgled objekata.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje za izgradnju objekta od lokalnog interesa, objekat ruralnog razvoja - stočna farma, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 821, 822, 823, 826, 827, 828, 829, 830, 831 i 832 KO Cvarin, Glavni grad Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto građevinska površina kompleksa stočne farme 3 008,70 m² (Odlukom propisano 3 800 m²) odnosno BGP za svaki planirani objekat pojedinačno: farma mangulica (ostvareno 400 m²/propisano 500 m²), objekat prasilišta (ostvareno 400 m²/propisano 400 m²), magacin i pomoćni objekti (ostvareno 395,35 m² / propisano 400 m²), sjenik i magacin za hranu (ostvareno 398,40 m² / propisano 400 m²), klanica i sušara (ostvareno 1016,95 m² / propisano 1 700 m²), pomoćni objekti za mehanizaciju (ostvareno 398 m² / propisano 400 m²), spratnosti objekta P - prizemlje (Odlukom propisano P - prizemlje), obezbijeđenim kolskim prilazom objektu i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „Intours“ d.o.o. iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „Oour“ d.o.o., el. potpis 10.04.2025. godine u 12:23:50 + 02'00', za izgradnju objekta ruralnog razvoja – stočna farma, na kat. parcelama br.821, 822, 823, 826, 827, 828, 829, 830, 831 i 832 KO Cvarin, u skladu sa Smjernicama iz „Odluke o određivanju lokacije sa elementima urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta od lokalnog interesa, objekat ruralnog razvoja - stočna farma, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 821, 822, 823, 826, 827, 828, 829, 830, 831 i 832 KO Cvarin, Glavni grad Podgorica.

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

