



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
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: 09-332/22-3593/2  
Podgorica, 16.06.2022. godine

„TEHNO LUX“ DOO

**PODGORICA**  
Bul. Pera Četkovića 36

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Dostavljeno:

- a/a  
-naslovu





Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
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: 09-332/22-3593/2  
Podgorica, 16.06.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „TEHNO LUX“ D.O.O. Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta centralnih djelatnosti koji se nalazi na dijelu urbanističke parcele broj 24E i na urbanističkoj parceli broj 25E, koje su formirane od k.p. br. 1343/5, 1391/4, 1344/4, 1343/142, 1391/19 i 1344/16, KO Dajbabe, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Industrijska zona KAP-a“ („Službeni list Crne Gore“ – br. 69/19), Glavni grad Podgorica, donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** „TEHNO LUX“ D.O.O. Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta centralnih djelatnosti koji se nalazi na dijelu urbanističke parcele broj 24E i na urbanističkoj parceli broj 25E, koje su formirane od k.p. br. 1343/5, 1391/4, 1344/4, 1343/142, 1391/19 i 1344/16, KO Dajbabe, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Industrijska zona KAP-a“ („Službeni list Crne Gore“ – br. 69/19), Glavni grad Podgorica, bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 4074,54m<sup>2</sup> (planom predviđeno 5464,16m<sup>2</sup>), površine pod objektom 2591,48m<sup>2</sup> (planom predviđeno 2729,08m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti 0.29 (planom predviđeno 0.30), indeks izgrađenosti 0.45 (planom predviđeno 0.60), spratnost objekta P+1 (planom predviđeno P+2), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektu na vlasničkim parcelama.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-3593/1 od 16.05.2022. godine Glavnom državnim arhitekti obratilo se „TEHNO LUX“ D.O.O. Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta centralnih djelatnosti koji se nalazi na dijelu urbanističke parcele broj 24E i na urbanističkoj parceli broj 25E, koje su formirane od k.p. br. 1343/5, 1391/4, 1344/4, 1343/142, 1391/19 i 1344/16, KO Dajbabe, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Industrijska zona KAP-a“ („Službeni list Crne Gore“ – br. 69/19), Glavni grad Podgorica, bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 4074,54m<sup>2</sup> (planom predviđeno 5464,16m<sup>2</sup>), površine pod objektom 2591,48m<sup>2</sup> (planom predviđeno 2729,08m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti 0.29 (planom predviđeno 0.30), indeks izgrađenosti 0.45 (planom predviđeno 0.60), spratnost objekta P+1 (planom predviđeno



P+2), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektu na vlasničkim parcelama.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: D 08-332/20-1223 izdate 09.12.2020. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorica; Elaborat parcelacije po DUP-u izrađen 17.03.2022.godina od strane ovlašćene geodetske organizacije „GEOTIN MNE“ d.o.o. Podgorica; akt Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Podgorica broj 101-917/22-1997dj od 03.06.2022.godine, kojim se dostavlja rješenje broj 101-953-2020/6319-up od 01.06.2022. godine, kojim je dozvoljena parcelacija po DUP-u u kat.operatu KO Dajbabe na nepokretnostima upisane u LN. br.3819 KO Dajbabe ; List nepokretnosti br. 3819 KO Dajbabe – prepis br. 101-919-10274/2022 od 07.03.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica za kat. parcele broj 1343/5, 1344/4 i 1391/4 KO Dajbabe, Glavni grad Podgorica; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćene geodetske organizacije lokaciju planiranog objekta čine iste katastarske parcele definisane UTU i to: 1343/5, 1391/4, 1344/4, 1343/142, 1391/19 i 1344/16, KO Dajbabe; tumačenje Rukovodioca izrade planskog dokumenta, Aleksandre Tošić Jokić od 19. maja 2022. godine, kojim se dozvoljava objedinjavanje predmetnih urbanističkih parcela, odnosno formiranje dvije lokacije za gradnju, iz razloga podjele prema vlasništvu, sa grafičkim prikazom novoformiranih lokacija i građevinskih linija za izgradnju objekta na dijelu UP24E i UP 25E; i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je 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, 11/19, 82/20), 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 objektata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 88 stav 2 Zakona, utvrđeno je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m<sup>2</sup> i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljnog urbanističkog plana „Industrijska zona KAP-a“ („Službeni list Crne Gore“ – br. 69/19), Glavni grad Podgorica, na dijelu UP 24E i UP25E utvrđena je namjena parcele – centralne djelatnosti – poslovne, komercijalne i uslužne djelatnosti, skladišta, stovarišta, izložbeni distributivni centri.



U poglavlju **4.4 Uslovi za parcelaciju i urbanističku regulaciju** navodi se da predložena parcelacija predstavlja samo strukturalni modul, koji je podložan promjenama po pravilima parcelacije ovog plana. Dalje se navodi da je ukрупnjavanje urbanističkih parcela moguće u okviru istog i susjednog bloka a za namjene u okviru ovog plana ne postoji ograničenje po pitanju maksimalne veličine urbanističke parcele.

Ukoliko urbanistička parcela nije usklađena sa katastarskom već zahvata i dio druge katastarske parcele, moguća je izgradnja objekta predviđene namjene na katastarskoj parceli koja je većim dijelom dio urbanističke parcele i površinom zadovoljava uslove tražene planom, sve u skladu sa važećim Zakonom. U poglavlju 4.7 Pravila za uređenje površina i građenje objekata navodi se da se u skladu sa potrebama investitora može vršiti formiranje većih urbanističkih parcela udruživanjem parcela i izgradnja poslovnih objekata samo do granica planiranih kapaciteta za te parcele, građevinske linije koje su date grafički i numerički u tom slučaju se između susjeda koji se udružuju zanemariju, a važe prema javnim površinama i susjednim parcelama koje nisu predmet udruživanja.

Shodno tumačenju Rukovodioca izrade planskog dokumenta, Aleksandre Tošić Jokić od 19. maja 2022. godine, formirana je lokacija za izgradnju predmetnog objekta koju čine dio UP24E i UP 25E.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje objekata (poglavlje 4.7 Pravila za uređenje površina i građenje objekata), propisano je da arhitektonske volumene objekata potrebno pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike prostora. 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 – dvovodni ili viševodni, sa nagibima krovnih ravni koje odgovaraju klimatskim uslovima područja. Moguće je krov ozeleniti po krovnim ravnima. Takođe se velike površine proizvodnih i skladišnih prostora mogu obložiti materijalima koji su samoodrživi u smislu energetske efikasnosti. Moguće je na krovovima postavljati solarne i fotovoltazne panele u cilju iskorišćenja zelene energije.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta centralnih djelatnosti koji se nalazi na dijelu urbanističke parcele broj 24E i na urbanističkoj parceli broj 25E, koje su formirane od k.p. br. 1343/5, 1391/4, 1344/4, 1343/142, 1391/19 i 1344/16, KO Dajbabe, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Industrijska zona KAP-a“ („Službeni list Crne Gore“ – br. 69/19), Glavni grad Podgorica, projektovano od strane „No form architects“ d.o.o. iz Podgorice, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 4074,54m<sup>2</sup> (planom predviđeno 5464,16m<sup>2</sup>), površine pod objektom 2591,48m<sup>2</sup> (planom predviđeno 2729,08m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti 0.29 (planom predviđeno 0.30 ), indeks izgrađenosti 0.45 (planom predviđeno 0.60), spratnost objekta P+1 (planom predviđeno P+2), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektu na vlasničkim parcelama.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta.

Uvidom u List nepokretnosti br. 3819 KO Dajbabe – prepis br. 101-919-10274/2022 od 07.03.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica,

utvrđeno je da su katastarske parcele broj 1343/5, 1344/4 i 1391/4 KO Dajbabe, Glavni grad Podgorica u svojini „TEHNO LUX“ D.O.O. Podgorica, u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „TEHNO LUX“ D.O.O. Podgorica, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „No form architects“ d.o.o. iz Podgorice, objekta centralnih djelatnosti koji se nalazi na djelu urbanističke parcele broj 24E i na urbanističkoj parceli broj 25E, koje su formirane od k.p. br. 1343/5, 1391/4, 1344/4, 1343/142, 1391/19 i 1344/16, KO Dajbabe, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Industrijska zona KAP-a“ („Službeni list Crne Gore“ – br. 69/19), 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, odlučeno 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.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**



**MIRKO ŽIŽIĆ**