



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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/24-13968/6
Podgorica, 22.01.2025. godine

ROKŠPED AUTO CENTAR

PODGORICA
Ul. Josipa Broza Tita br.30

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

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/24-13968/6
Podgorica, 22.01.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog 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, 86/22 i 4/23), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „Rokšped Auto Centar“ Doo Podgorica za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio 4B“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24.12.2024. godine u 13:59:46 + 01'00', za izgradnju objekta mješovite namjene, na lokaciji koju čini UP6 koju čini kat.parcela br.5469/24 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljno urbanističkog plana "Servisno- skladišna zona uz željezničku prugu- Vatrogasni dom" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.035/18), Glavni grad Podgorica, donosi

R J E Š E N J E

Mijenja se Rješenje ovog Ministarstva br.09-332/23-11060/4 od 26.02.2024.godine i daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Rokšped Auto Centar“ Doo Podgorica na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio 4B“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24.12.2024. godine u 13:59:46 + 01'00', za izgradnju objekta mješovite namjene, na lokaciji koju čini UP6 koju čini kat.parcela br.5469/24 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljno urbanističkog plana "Servisno- skladišna zona uz željezničku prugu- Vatrogasni dom" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.035/18), Glavni grad Podgorica, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji), ukupna nadzemna bruto građevinska površina BRGP= 8028.14 m² (planom propisano 10701 m²), indeks zauzetosti - 0,50 (planom propisano 0,50); indeks izgrađenosti 0,98 (planom propisano 1.30); spratnost objekta Po+Pv+1 (planom propisano Pv+1), i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-332/24-13968/1 od 22.10.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Rokšped Auto Centar“ Doo Podgorica

zahtjevom za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio 4B“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 21.10.2024. godine u 14:12:50 + 02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene, na lokaciji koju čini UP6, koju čini kat.parcele br.5469/24 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljno urbanističkog plana "Servisno- skladišna zona uz željezničku prugu- Vatrogasni dom" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.035/18), 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 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 m² i više, hotel odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

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.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-352/18-554 izdate 07.12.2018. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavni grad Podgorica; List nepokretnosti br.7050 KO Podgorica III prepis od 20.01.2025.godine, sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine, za kat.parcelu br.5469/24 KO Podgorica III; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatah i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćene geodetske organizacije i

izmijenjeno 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:

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan "Servisno-skladišna zona uz željezničku prugu- Vatrogasni dom" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.035/18), Glavni grad Podgorica, na lokaciji koju čini kat.parcela br. 5469/24 KO Podgorica III, koja formira urbanističku parcelu UP 6, planirana je mješovita namjena.

Površine mješovite namjene su površine koje su predviđene za stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađujuća. Mogu se organizovati objekti poslovnog karaktera ili objekti u kombinaciji stanovanje – poslovanje. Djelatnosti koje se mogu naći u okviru ove namjene su: trgovina, ugostiteljstvo, zanatske radnje koje ne ometaju stanovanje, a koje služe za posluživanje područja, uprava, zdrastvo, i poslovni i kancelarijski sadržaji i sl.

Namjena objekta na UP 6, dominantno je poslovnog karaktera, objekat postavijati kao slobodnostojeći, s tim što moraju predstavijati oblikovnu i prostornu cjelinu gdje projektnom dokumentacijom će se precizirati najpovoljnije mjesto i veličina objekta.

Spratnost objekta je data tabelarno za određenu urbanističku parcelu. U objektu je moguća izgradnja suterenske ili podrumskih etaža u skladu sa uslovima lokacije, ukoliko je u suterenskoj etaži organizovano garažiranje ili tehnička prostorija ista ne ulazi u obračun BRGP. Kotu poda prizemija objekta postaviti u skladu sa nivelacijom saobraćajnice u kontaktu, kotama postojećih susjednih objekata, kao i kotama terena u neposrednom okruženju. Maksimalna kota prizemija poslovnih objekta u odnosu na saobraćajnicu može biti 1.00 m iznad kote konačnog uređenog ili nivelisanog terena oko objekta.

Shodo planskom dokumentu, parametri gradnje za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu na nivou zone dati su u tabelama. Parkiranje obezbjediti u okviru objekata ili na otvorenom u okviru parcele. Potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada.

Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Krovove raditi ravne (neprohodne, prohodne ili zelene), a daje se mogućnost projektovanja dvovodnih ili viševodnih krovova. Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana u okviru pretežne namjene datog prostora i ozelenjavanje u skladu sa preporukama u prilogu pejzaže arhitekture. Postojeće zelenilo maksimalno sačuvati i oplemeniti.

Lokacija na kojoj je predviđena izgradnja objekta mješovite namjene je na UP 6 površine 8231 m², DUP "Servisno-skladišna zona uz željezničku prugu – Vatrogasni dom" u Podgorici Pristup objektu je omogućen postojećim gradskim saobraćajnicama .

Saobraćajnice su definisane i tretirane važećim planskim dokumentom DUP-a. Izgradnja objekta projektovana je kao komercijalni auto centar sa funkcionalnim sadržajima, predviđen kao sklop auto centra i prostora namjenjenog za garažiranje. Podrumska etaža u potpunom gabaritu predviđena za garažiranje, kao i dio prizemlja i prvog sprata (3929,61 m²). Dok je prostor namijenjen za auto centar predviđen u dijelu prizemlja (762.53 m²). U skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima prostor za garažiranje je spratne visine 3m. Auto centar sadrži show room sa šalterom, kancelarijske prostore, prostor za izdavanje vozila, prateće sanitarije, kao i sve propratne sadržaje. Svjetla visina objekta u dijelu showrooma je 4.50, a u dijelu administracije 3.00 m. Zasebni ulazi u objekat auto centra predviđeni su za svaku od navedenih funkcija i to: ulaz za show room, ulaz za zaposlene, ulaz za dio za izdavanje vozila i ulaz za prijem istih. Parking mjesta predviđenih po projektu je ukupno 144 PM (za poslovanje i trgovinu).

Materijalizacija objekta prati standardne brend knjige koja se odnosi na projektovanje objekata ove namjene, pa su sve tri strane objekta koje su okrenute ka frontu (ulica i parter) obrađene perforiranim metalnim panelima, dok se jugozapadna fasada dijela objekta koji je namijenjen za garažiranje takođe materijalizuje od perforiranih metalnim panelima. Krov autocentra je projektovan kao kosi, dvovodni, neprohodni sa atikom da zadovolji sve izolacione i funkcionalne zahtjeve. Spratnost i visina objekta ne prelaze zadate parametre urbanističko-tehničkih uslova, pa je projektovan kao objekat visokog prizemlja dok krov objekta koji je namijenjen za garažiranje je projektovan da na sebi sadrži solarne panele sa svom pratećom potkonstrukcijom.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je dopuna izmjenjenog idejnog rješenja za izgradnju objekta mješovite namjene – auto centar sa funkcionalnim sadržajima, na urbanističkoj parceli UP 6, u zahvatu Detaljnog urbanistickog plana "Servisno-skladišna zona uz željezničku prugu – Vatrogasni dom" u Podgorici ("Sluzbeni list Crne Gore- opstinski propisi br.35/18), Glavni grad Podgorica, projektovano od strane „Studio 4B" DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24.12.2024. godine u 13:59:46 + 01'00', izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna nadzemna bruto građevinska površina BRGP= 8028.14 m² (planom propisano 10701 m²), indeks zauzetosti - 0,50 (planom propisano 0,50); indeks izgrađenosti 0,98 (planom propisano 1.30); spratnost objekta Po+Pv+1 (planom propisano Pv+1), i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz dopunjeno Idejno rjesenje priložena: Izjava odgovornog inženjera da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima i sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, Predmetnom objektu je obezbijeđen kolski prilaz sa primarne javne saobraćajnice.

Uvidom u List nepokretnosti br.7050 KO Podgorica III prepis od 20.01.2025.godine, sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine, utvrđeno je da je

kat.parcela br.5469/24 KO Podgorica III, u svojini „Rokšped Auto Centar“ Doo 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 „Rokšped Auto Centar“ Doo Podgorica na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio 4B“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24.12.2024. godine u 13:59:46 + 01'00', za izgradnju objekta mješovite namjene, na lokaciji koju čini UP6 koju čini kat.parcela br.5469/24 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljno urbanističkog plana "Servisno- skladišna zona uz željezničku prugu- Vatrogasni dom" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.035/18), Glavni grad Podgorica.

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.

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

Mirjana Đurišić

