



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 za sprovođenje državnih
smjernica u oblasti arhitekture

Broj: 09-332/23-10701/3
Podgorica, 05.03.2024. godine

IGOR RAŠKOVIĆ

PODGORICA

Ul. Vojislavljevića br.88

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh



Obradila:
Načelnica Direkcije
Nataša Pavićević, dipl.pravnik
Nataša Pavićević

Dostavljeno:
- a/a;
- naslovu



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat za sprovođenje državnih
smjernica u oblasti arhitekture

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

Broj: 09-332/23-10701/3

Podgorica, 05.03.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88. stav 2. i člana 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), 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 Rašković Igora iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „ARHINGinženjering“ DOO Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.03.2024.godine u 09:20:20 + 01'00', za izgradnju logističkog centra, na lokaciji koju čini dio kat.parcele br.256/1 i 264 KO Jastreb, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Danilovgrad (“Službeni list Crne Gore-opštinski propisi br.12/14), Opština Danilovgrad, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Rašković Igoru iz Podgorice na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „ARHINGinženjering“ DOO Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.03.2024.godine u 09:20:20 + 01'00', za izgradnju logističkog centra, na lokaciji koju čini dio kat.parcele br.256/1 i 264 KO Jastreb, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Danilovgrad (“Službeni list Crne Gore-opštinski propisi br.12/14), Opština Danilovgrad, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima: bruto građevinske površine nadzemnih etaža 7560,205m²; indeks izgrađenosti – 0,56 (planom zadato 0,8); indeks zauzetosti – 0,48 (planom zadato 0,5); spratnost objekta P+1 (planom zadato P+2), obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-332/23-10701/1 od 25.12.2023.godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, obratio se Igor Rašković iz

Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „ARHINGinženjering“ DOO Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 25.12.2023.godine u 09:12:52 + 01'00', za izgradnju logističkog centra, na lokaciji koju čini dio kat.parcele br.256/1 i 264 KO Jastreb, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Danilovgrad ("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi br.12/14), Opština Danilovgrad.

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: smjericama 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 smjericama 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.

Shodno članu 237 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), građenje na dijelu urbanističke parcele je moguće do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-332/23-486/1 izdate 24.05.2023. godine od strane Sekretarijata za

urbanizam i zaštitu životne sredine Opština Danilovgrad; List nepokretnosti br.17 KO Jastreb- elektronski prepis od 01.03.2024.godine, sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine, za kat.parcele br.256/1 i 264 KO Jastreb; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture - Glavni državni arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Smjericama iz planskog dokumenta „Prostorno urbanistički plan opštine Danilovgrad“, („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi 12/14), Opština Danilovgrad, za prostorno funkcionalnu zonu – Aglomeracija, na lokaciji koju čine dio kat. parcele br. 256/1 i 264 sve KO Jastreb, planirana je opšta namjena – površine za industriju i proizvodnju (radne zone) sa pretežnom namjenom – agroindustrija (manji agroindustrijski pogoni, objekti za skladištenje i preradu mesa, mlijeka žitarica, voća i povrća i sl.).

Minimalna površina nove urbanističke parcele (površine za industriju i proizvodnju, radne zone) u koju spadaju: skladišta i servisi, agroindustrija i veći komercijalni sadržaji iznosi 1500m². Indeks izgrađenosti iznosi 0,8 a indeks zauzetosti 0,5. Maksimalna spratnost iznosi P+2. Konkretno vrijednosti spratnosti date su u posebnim pravilima za uređenje i izgradnju po prostorno funkcionalnim cjelinima i zonama. Visinska regulacija objekta u planu definisana je spratnošću objekata gdje se jedan nivo računa u prosječnoj vrijednosti od 3m. Nije dozvoljen direktni kolski pristup parceli sa brze saobraćajnice i gradske magistrale. Građevinska linija za novu gradnju uz lokalne i nekategorisane puteve određuje se na minimum 5m od regulacije ulice.

Arhitektonsko oblikovanje objekata zasnivati na tradicionalnoj i prepoznatljivoj arhitekturi ovog kraja ali i na savremenoj, modernoj estetici. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže industrijsku namjenu objekta, a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata. Maksimalno iskoristiti mogućnost lokacije za bioklimatsko projektovanje objekata i korišćenje obnovljivih izvora energije.

Idejnim rješenjem projektovan je slobodnostojeći objekat namjene logističkog centra, za skladištenje svježih i zamrznutih proizvoda. Skladištenje roba, na određeno vrijeme, predstavlja jedinu funkciju koja se u objektu odvija a ista je detaljno opisana u tehnološkom dijelu projekta. U suštini radi se o dovozu i pretovaru roba koje se skladište u komorama, pod određenim uslovima, kao i procesu utovara roba koje odlaze u maloprodajne objekte. Prateći sadržaji su administrativnog karaktera, a isti se nalaze u dijelu prizemlja i sprata u ekspeditu (prostoru koji služi za istovar i utovar paletiranih roba). Objekat je projektovane spratnosti P+1. Urbanističko tehničkim uslovima, kada je visina objekta u pitanju, za „industriju, radne zone,“ dozvoljena je visina P+2, pri čemu se „jedan nivo računa u prosječnoj visini 3m“, što govori o mogućoj visini od h=9,0m. Tehnološkim zahtjevom, objekat je u dijelu ekspedita vertikalnog gabarita P+1, dok je skladišni prostor u jednoj visini P=9,5m, kako to tehnologija zahtijeva. Da bi se predmetna funkcija adekvatno obezbijedila potreban je manipulativni prostor koji na

lokaciji obezbijeđen uključujući i procese ulaska i izlaska transportnih sredstava na lokalnu saobraćajnicu. Sa zadnje strane objekta projektovana je rampa za ulaz-izlaz viljuškara na okolni terne radi njihovog servisiranja. Ulaz zaposlenih obezbijeđen je sa bočne strane objekta, logično od strane parkinga za putničke automobile.

Objekat je lociran uz poštovanje građevinskih linija, koje su date UT uslovima na lokaciji se nalazi i adekvatan broj parking mjesta (72) za putničke automobile kao i servisna saobraćajnica širine 3,5m kojom se može obići sa svih strana objekta.

Zidovi i plafoni su od poliuretanskih sendvič – panela, sa ispunom od PIR (IPN) pjene, u obostranoj oblozi od čeličnog galvanizovanog lima. Krov objekta takodje predvidjeti od poliuretanskog panela istih karakteristika kao i ostali paneli u objektu. Zbog namjene objekta, čiji su sadržaji rashladne komore, a radi uštede u energiji potrebnoj za hlađenje, za fasadne i krovne panele predviđene su svijetle boje, RAL 9010. Dok su djelovi ekspedita, administracije i atike objekta u boji RAL 3004.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje za izgradnju logističkog centra, na lokaciji koju čine dio kat. parcele br. 256/1 i 264 sve KO Jastreb, Opština Danilovgrad, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana opštine Danilovgrad ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi br. 12/14) Opština Danilovgrad, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto građevinske površine nadzemnih etaža 7560,205m²; indeks izgrađenosti – 0,56 (planom zadato 0,8); indeks zauzetosti – 0,48 (planom zadato 0,5); spratnost objekta P+1 (planom zadato P+2), obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog kompleksa i saobraćajnom pristupu.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, ovaj Direktorat konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu „Prostorno urbanističkog plana opštine Danilovgrad“, („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi 12/14), Opština Danilovgrad.

Uvidom u List nepokretnosti br.17 KO Jastreb- elektronski prepis od 01.03.2024.godine, sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine, utvrđeno je da su kat.parcele br.256/1 i 264 KO Jastreb, u svojini Rašković Igora, 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 Rašković Igoru iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „ARHINGinženjering“ DOO Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.03.2024.godine u 09:20:20 + 01'00', za izgradnju logističkog centra, na lokaciji koju čini dio kat.parcele br.256/1 i 264 KO Jastreb, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Danilovgrad ("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi br.12/14), Opština Danilovgrad, 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).

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. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE



MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh

Siniša Minić

Obradila:

Načelnica Direkcije

Nataša Pavičević, dipl.pravnik

Nataša Pavičević