



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: 05-332/24-15906/5  
Podgorica, 19.02.2025. godine

## HARD DISKONT LAKOVIĆ DOO

**PODGORICA**

Ul. 4 jula bb

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



Broj: 05-332/24-15906/5  
Podgorica, 19.02.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i 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), 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 „Hard Discount Laković“ DOO Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Dijalog.Arhitektura.Urbanizam“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 03.12.2024. godine u 11:09:30 + 01'00' za izgradnju logističkog centra HDL, na lokaciji koju čini dio UP 25, koju čine kat.parcele br.1093/4, 1093/6, 1086/4, 1089/3, 1094/9, 1094/1, 1094/14, 1094/15, 1384/5, 1384/16, 1111/67, 1111/82, 1111/83, 1111/84, 1111/85, 1111/1, 1111/4, 1111/49, 1105/1, 1105/4, 1106/1 i 1107/3 sve KO Dajbabe, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Industrijska zona KAP-a“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 69/19), Glavni grad Podgorica, donosi

## RJEŠENJE

**Daje se saglasnost** podnosiocu zahtjeva „Hard Discount Laković“ DOO Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Dijalog.Arhitektura.Urbanizam“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 03.12.2024. godine u 11:09:30 + 01'00' za izgradnju logističkog centra HDL, na lokaciji koju čini dio UP 25, koju čine kat.parcele br.1093/4, 1093/6, 1086/4, 1089/3, 1094/9, 1094/1, 1094/14, 1094/15, 1384/5, 1384/16, 1111/67, 1111/82, 1111/83, 1111/84, 1111/85, 1111/1, 1111/4, 1111/49, 1105/1, 1105/4, 1106/1 i 1107/3 sve KO Dajbabe, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Industrijska zona KAP-a“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 69/19), Glavni grad Podgorica izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina 22 460 m<sup>2</sup> (planom zadato BRGP 33 406 m<sup>2</sup>, za dio UP 33 384 m<sup>2</sup>), indeksa zauzetosti 0,4 (planom propisano 0,4), indeksa izgrađenosti 0,4 (planom propisano 0,6), spratnosti objekta Pv - visoko prizemlje (planom propisano Pv, P, P+1, P+2) i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 05-332/24-15906/1 od 03.12.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Hard Discount Laković“ DOO Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Dijalog.Arhitektura.Urbanizam“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom

projektanta dana 03.12.2024. godine u 11:09:30 + 01'00' za izgradnju logističkog centra HDL, na lokaciji koju čini dio UP 25, koju čine kat.parcele br.1093/4, 1093/6, 1086/4, 1089/3, 1094/9, 1094/1, 1094/14, 1094/15, 1384/5, 1384/16, 1111/67, 1111/82, 1111/83, 1111/84, 1111/85, 1111/1, 1111/4, 1111/49, 1105/1, 1105/4, 1106/1 i 1107/3 sve KO Dajbabe, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Industrijska zona KAP-a“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 69/19), 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 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 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 obaveznu 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 glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/23-4137/5 izdati dana 19.07.2023. godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; Elaborat parcelacije ovjeren od strane Uprave za nekretnine br.16766/24 od 14.01.2025.godine; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćene geodetske organizacije i idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta- član 215 Zakona.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Industrijska zona KAP-a” – izmjene i dopune (“Službeni list Crne Gore”- opštinski propisi broj 69/19), Glavni grad Podgorica, na lokaciji koju čini dio UP 25, blok A, koja je formirana od katastarskih parcela br. 1093/4, 1093/6, 1086/4, 1089/3, 1094/9, 1094/1, 1094/14, 1094/15, 1384/5, 1384/16, 1111/67, 1111/82, 1111/83, 1111/84, 1111/85, 1111/1, 1111/4, 1111/49, 1105/1, 1105/4, 1106/1, 1107/3 KO Dajbabe, Glavni grad Podgorica, a shodno grafičkom prilogu broj 10 – Plan namjene površina, planirana namjena je industrija i proizvodnja. Površine za industriju i proizvodnju su namijenjene razvoju privrede. U tabeli “Pregled urbanističkih parametara u okviru urbanističkih blokova i parcela” iz predmetnog planskog dokumenta precizirana je tipologija objekata koja je dozvoljena u okviru ove namjene i ona se primarno odnosi na izgradnju: pivrednih objekata, objekata proizvodnog zanatstva, skladišta, stovarišta, robno-distributivnih centara, servisnih zona, objekata infrastrukture i pumpnih stanica. U okviru osnovne namjene tj. na površinama industrije mogu se planirati industrijski objekti sa svim sadržajima neophodnim u tehnološkoj šemi kao što su: radni pogoni prerade, dorade, pakovanja i ekspedicije, manji industrijski pogoni sa magacinima otvorenog, poluotvorenog i zatvorenog tipa, hladnjače, izložbeno-prodajni saloni. Na navedenim površinama izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno toj namjeni, mogu se planirati objekti: poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti, zdravstveni objekti (ambulante), parkinzi i garaže.

Iz uslova za izgradnju objekata industrije i proizvodnje između ostalog propisano je da sve planirane objekte potrebno organizovati kao slobodnostojeće na parceli. Parkiranje vozila moguće je predvidjeti na parceli na otvorenom parking prostoru ili garaži objekta, ukoliko je ista planirana. Po ovom planskom dokumentu, izgradnji objekata prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju potrebno je raditi na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla. Konstrukciju objekta oblikovati sa jednostavnim osnovama i jasnom seizmičkom koncepcijom.

Dostavljenim idejnim rješenjem na predmetnoj lokaciji koju čini dio UP 25, blok A, koja je formirana od katastarskih parcela br. 1093/4, 1093/6, 1086/4, 1089/3, 1094/9, 1094/1, 1094/14, 1094/15, 1384/5, 1384/16, 1111/67, 1111/82, 1111/83, 1111/84, 1111/85, 1111/1, 1111/4, 1111/49, 1105/1, 1105/4, 1106/1, 1107/3 KO Dajbabe, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Industrijska zona KAP-a – izmjene i dopune” (“Službeni list Crne Gore”, - opštinski propisi br. 69/19), Glavni grad Podgorica, planirana je izgradnja skladišnog objekta - logističkog centra HDL, spratnosti Pv – visoko prizemlje. Ukupna površina lokacije iznosi 55 640 m<sup>2</sup>. Glavni pristup je planiran sa zapadne strane lokacije, sa sekundarne, planom definisane, javne saobraćajnice. Ispred objekta je lociran parking plato za putnička i teretna vozila, sa 207 putničkih automobila i 19 teretnih vozila. Predmetnoj lokaciji UP 25 tj. planiranom objektu, obezbijeđen je kolski prilaz sa planirane saobraćajnice u skladu sa planskim dokumentom. Nisu predviđene podzemne etaže. Shodno Elaboratu detaljnih geotehničkih istraživanja terena, teren predmetne lokacije je u prirodnim uslovima stabilan. Na lokaciji je obezbijeđeno 16 713 m<sup>2</sup> (30%) zelenih površina.

Namjena objekta je skladištenje robe široke potrošnje. Svijetla visina objekta je 12 m a ukupna visina objekta je 15 m. Roba je soritana i skladištena u regalima visine 11 m. Između regala planirani su slobodni koridori za manevrisanje viljuškara kojima se vrši

punjenje i pražnjenje regala. Osim skladištenja robe u prizemlju objekta planiran je kancelarijski blok i blok sa tehničkim prostorijama. Kancelarijski blok planiran je uz glavni ulaz u objekat i sastoji se od portirnice za prijem/odvoz robe, kancelarije za zaposlene, sale za sastanke, sanitarnog bloka sa garderobom, kao i čajne kuhinje. Krov objekta je ravan i prilagođen postavljanju solarnih panela. Projektni pristup ovoj lokaciji je uslovljen njenom pozicijom u gradskoj matrici, i konkretnim ambijentalnim okolnostima, odnosno analizom već izgrađenih struktura na istoj. Vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rješenja oslikava arhitektonski izraz objekta koji je adekvatan svojoj funkciji. Predmetni objekat formiran je kao jednostavna, geometrijski svedena cjelina, kompaktnog volumena u skladu sa namjenom i funkcionalnim zahtjevima, bez naglašavanja bilo kog gradivnog elementa. Oblikovni koncept objekta je prevashodno generisan uticajnim faktorima urbanističkog konteksta, i savremenim interpretacijama arhitektonske tipologije skadišnog objekta, dok je konkretna namjena imala dominantan uticaj na unutrašnju organizaciju prostora. Kolorit objekta je usklađen sa njegovom funkcijom, intenzivnim industrijskim okruženjem i klimatskim karakteristikama. Poštujući zatečeni urbanistički kontekst industrijskog naselja predmetni objekat se i oblikovno i svojim koloritom nadovezuje na zatečeno. Predmetni objekat je izlomljene forme kvadra i projektovan u prefabrickanoj armirano-betonskoj konstrukciji sačinjenoj od skeletnog sistema AB stubova i AB greda. Fasadna obloga objekta je najvećim dijelom planirana od gotovih sendvič betonskih panela, sa međuslojem termoizolacije. Dio fasade je planiran u gotovim betonskim panelima u boji natur betona, dok se iznad njih planiraju profilisani gotovi betonski paneli u boji svijetle terakote. Reference za uvođenje boje na fasadi su, neposredno industrijsko okruženje, a prije svega vrijedni objekat administrativne zgrade KAP-a.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje za izgradnju logističkog centra HDL na lokaciji koju čini dio UP 25, koja je formirana od katastarskih parcela br. 1093/4, 1093/6, 1086/4, 1089/3, 1094/9, 1094/1, 1094/14, 1094/15, 1384/5, 1384/16, 1111/67, 1111/82, 1111/83, 1111/84, 1111/85, 1111/1, 1111/4, 1111/49, 1105/1, 1105/4, 1106/1, 1107/3 KO Dajbabe, Glavni grad Podgorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Industrijska zona KAP-a" – izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi broj 69/19), Glavni grad Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina 22 460 m<sup>2</sup> (planom zadato BRGP 33 406 m<sup>2</sup>, za dio UP 33 384 m<sup>2</sup>), indeksa zauzetosti 0,4 (planom propisano 0,4), indeksa izgrađenosti 0,4 (planom propisano 0,6), spratnosti objekta Pv - visoko prizemlje (planom propisano Pv, P, P+1, P+2) i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Uvidom u List nepokretnosti br.4287 KO Dajbabe elektronski prepis od 18.02.2025.godine sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine utvrđeno je da su kat.parcele br.1093/4 i 1093/6 KO Dajbabe, u svojini "Hard Discount Laković" Doo u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.4288 KO Dajbabe elektronski prepis od 18.02.2025.godine sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine utvrđeno je da su kat.parcele br.1086/4, 1089/3, 1094/1, 1094/9, 1094/14, 1094/15, 1105/1, 1105/4, 1106/1, 1107/3, 1111/1, 1111/4, 1111/49, 1111/67, 1111/82, 1111/83, 1111/84, 1111/85, 1384/5 i 1384/16 sve KO Dajbabe, u svojini "Hard Discount Laković" Doo u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktor je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva "Hard Discount Laković" DOO

Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Dijalog.Arhitektura.Urbanizam“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 03.12.2024. godine u 11:09:30 + 01'00' za izgradnju logističkog centra HDL, na lokaciji koju čini dio UP 25, koju čine kat.parcele br.1093/4, 1093/6, 1086/4, 1089/3, 1094/9, 1094/1, 1094/14, 1094/15, 1384/5, 1384/16, 1111/67, 1111/82, 1111/83, 1111/84, 1111/85, 1111/1, 1111/4, 1111/49, 1105/1, 1105/4, 1106/1 i 1107/3 sve KO Dajbabe, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Industrijska zona KAP-a“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ 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, 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**

