



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: 05-332/25-5487/3
Podgorica, 02.07.2025. godine

AGROMONT DOO

NIKŠIĆ

V Proleterske br.31

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR
Slaven Radunović



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Mirjana Digitally signed
Đurišić by Mirjana Đurišić
Date: 2025.07.02
12:49:28 +02'00'

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



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: 05-332/25-5487/3
Podgorica, 02.07.2025. 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“ broji, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „AGROMONT“ Doo Nikšić, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „A-Tim Studio“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.05.2025.godine u 10:45:47 + 02'00', za izgradnju agroindustrijskog kompleksa, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 2019/1, 2019/2, 2019/3, 2019/4, 2019/5, 2019/6 i 2019/7 sve KO Martinići u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine 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 „AGROMONT“ Doo Nikšić, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „A-Tim Studio“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.05.2025.godine u 10:45:47 + 02'00', za izgradnju agroindustrijskog kompleksa, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 2019/1, 2019/2, 2019/3, 2019/4, 2019/5, 2019/6 i 2019/7 sve KO Martinići u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Danilovgrad („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 12/14), Opština Danilovgrad, ukupne bruto razvijene građevinske površine 19 688,63m² (postojeći objekti 10 560,00m² i planirani objekti 9 128,63m²), (planom nije definisana maksimalna BGP), indeksa izgrađenosti 0,19 (planom zadato 0,80), površine pod objektom 19 780,93m² (postojeći objekti 10 560,00m² i planirani objekti 9 220,93m²), (planom nije definisana maksimalna površina pod objektom); indeksa zauzetosti 0,19 (planom zadato 0,50); spratnosti P (planom zadato P+2) - u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/25-5487/1 od 23.04.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „AGROMONT“ Doo Nikšić, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „A-Tim Studio“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 23.04.2025.godine u 10:32:59 + 02'00', za izgradnju agroindustrijskog kompleksa, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 2019/1, 2019/2, 2019/3, 2019/4, 2019/5, 2019/6 i 2019/7

sve KO Martinići u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Danilovgrad („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 12/14), Opština Danilovgrad.

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: Urbanističko-tehničke uslove broj: 05-332/24-2590/1 izdati dana 02.04.2025. godine od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Danilovgrad; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i dopunjeno 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:

Shodno Planskom dokumentu predmetna lokacija se nalazi u okviru Prostorne funkcionalne zone Rubni djelovi Bjelopavličke ravnice i pripada površinama čija je opšta namjena – građevinsko zemljište naselja, površine za industriju i proizvodnju, radne zone i obradivo zemljište. Pretežne namjene prodradumijevaju osnovne aktivnosti u okviru konkretne namjene površina. Kompatibilni sadržaji definišu širu grupu dozvoljenih aktivnosti u okviru konkretne namjene. Pretežnu namjenu u okviru građevinskog zemljišta naselja čine: stanovanje, komercijalne i javne djelatnosti, pejzažno uređenje, dok su kompatibilni sadržaji: poljoprivredno domaćinstvo, agro industrija (manji agroindustrijski

pogoni), turizam. Pretežnu namjenu u okviru površina za industriju i proizvodnju čine: proizvodni objekti i pogoni, pogoni za preradu kamena i drveta; skladišta i magacini u zatvorenim prostorima, stovarišta na otvorenim površinama, servisi, veći zanatski centri; objekti za skladištenje i preradu mesa, mlijeka, žitarica, voća i povrća, veće stanice za otkup poljoprivrednih proizvoda, objekti za preradu ljekovitog i aromatičnog bilja i plodova; tržni, poslovni centri, megamarket. Pretežnu namjenu u okviru površina obradivog zemljišta čini poljoprivredna proizvodnja, dok su kompatibilni sadržaji: poljoprivredno domaćinstvo, poljoprivredno gazdinstvo, agro industrija (manji agroindustrijski pogoni), proizvodnja zdrave (eko) hrane (gazdinstva za proizvodnju zdrave hrane, otkupne stanice ljekovitog i aromatičnog bilja i plodova i sl.)

Takođe, planskim dokumentom je definisano sljedeće:

- minimalna površina parcele za ovu namjenu je 1500m²
- maksimalni indeks izgrađenosti je 0,8
- maksimalni indeks zauzetosti je 0,5
- maksimalna dozvoljena spratnost je P+2

Minimalna udaljenja objekata od bočne i zadnje granice susjednih parcela iznosi 5,00m.

Za parcele na kojima postojeći objekti ne zalaze u novoplanirane regulacije važe sljedeća pravila: mogu se zamijeniti novim, prema uslovima iz ovog Plana; mogu se vršiti rekonstrukcija, dogradnja, nadogradnja i adaptacija u okviru urbanističkih parametara propisanih ovim Planom.

Potreban broj parking mjesta za predmetnu namjenu se određuje prema normativu 20pm (6-25pm)/1000m² površine objekta.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „A-TIM STUDIO“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.5.2025.godine u 10:45:47 + 02'00', za izgradnju agroindustrijskog kompleksa, na kat. parc. br. 2019/1, 2019/2, 2019/3, 2019/4, 2019/5, 2019/6 i 2019/7 KO Martinići, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Danilovgrad ("Službeni list Crne Gore" – opštinski propisi, broj 12/14), Opština Danilovgrad, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja agroindustrijskog kompleksa, ukupne bruto razvijene građevinske površine 19 688,63m² (postojeći objekti 10 560,00m² i planirani objekti 9 128,63m²), (planom nije definisana maksimalna BGP), indeksa izgrađenosti 0,19 (planom zadato 0,80), površine pod objektom 19 780,93m² (postojeći objekti 10 560,00m² i planirani objekti 9 220,93m²), (planom nije definisana maksimalna površina pod objektom); indeksa zauzetosti 0,19 (planom zadato 0,50); spratnosti P (planom zadato P+2).

Objekti su svojim gabaritima smješteni u okviru Planom definisanih građevinskih linija. Na površinskom parking u okviru predmetne lokacije obezbijeđeno je ukupno 136pm. Površine pod zelenilom zauzimaju 70 930,76m², što čini 70% od ukupne površine lokacije.

Shodno navedenom, a uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim, odnosno sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema

građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju iz Planskog dokumenta definisano je sljedeće:

Arhitektonsko oblikovanje objekta zasnovati na tradicionalnoj i prepoznatljivoj arhitekturi ovog kraja ali i na savremenoj, modernoj estetici.

Oblikovanje i materijalizacija novoplaniranih objekata je usklađena sa oblikovanjem i materijalizacijom postojećih objekata, a sve u cilju dobijanja jedinstvenog izgleda kompleksa. Objekti su koncipirani kao jednostavni kubusi sačinjeni od sendvič panela u sivoj boji (RAL 7040). Krovovi su kosi, dvovodani, nagiba 4% i 7%, ali i ravni, jednovodni, nagiba 2% i pokriveni sendvič panelima na čeličnoj potkostrukciji. Utvrđeno je da je planirani objekat urađen u skladu sa oblikovanjem i materijalizacijom za ovu vrstu objekata.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva „AGROMONT“ Doo Nikšić, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „A-Tim Studio“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.05.2025.godine u 10:45:47 + 02'00', za izgradnju agroindustrijskog kompleksa, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 2019/1, 2019/2, 2019/3, 2019/4, 2019/5, 2019/6 i 2019/7 sve KO Martinići u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Danilovgrad („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 12/14), Opština Danilovgrad, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa osnovnim urbanističkih parametarima (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).

NAPOMENA: Prije izrade Glavnog projekta neophodno je sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu i pribaviti dozvolu od Agencije za zaštitu prirode i životne sredine za radnje, aktivnosti i djelatnosti u zaštićenom području.

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

Mirjana
Đurišić

Digitally signed by
Mirjana Đurišić
Date: 2025.07.02
12:50:21 +02'00'