



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: 05-332/24-15906/7
Podgorica, 15.04.2025. 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

Mirjana
Đurišić

Digitally signed by
Mirjana Đurišić
Date: 2025.04.15 14:24:09
+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: 05-332/24-15906/7
Podgorica, 15.04.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6, člana 98 stav 5 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), člana 159 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) 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 izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Dijalog.Arhitektura.Urbanizam“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.04.2025. godine u 15:07:07 + 02'00' 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

R J E Š E N J E

Mijenja se rješenje br. 05-332/24-15906/5 od 19.02.2025. godine, i daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Hard Discount Laković“ DOO Podgorica, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Dijalog.Arhitektura.Urbanizam“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.04.2025. godine u 15:07:07 + 02'00' 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 22 551,20 m² (planom zadato BRGP 33 406 m², za dio UP 33 384 m²), indeksa zauzetosti 0,4 (planom propisano 0,4), indeksa izgrađenosti 0,41 (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: 05-332/24-15906/6 od 09.04.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „Hard Discount Laković“ DOO Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane

„Dijalog.Arhitektura.Urbanizam“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.04.2025. godine u 15:07:07 + 02'00' 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

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 ovlaštene geodetske organizacije i idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, 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, 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 obavezno 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.

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

Smjericama 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. Što se tiče smjernica za oblikovanje i materijalizaciju, arhitektonske volumene objekata potrebno je 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. Velike površine proizvodnih i skladišnih prostora mogu se obložiti materijalima koji su samoodrživi u smislu energetske efikasnosti. Moguće je na krovovima postavljati solarne i fotovoltazne panele u cilju iskorišćenja zelene energije.

Dostavljenim izmijenjenim 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” (“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 m². 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. Nisu predviđene podzemne etaže. Shodno Elaboratu detaljnih geotehničkih istraživanja terena, teren predmetne lokacije je u prirodnim uslovima stabilan. Na lokaciji je obezbijeđeno 16 694 m² (30%) zelenih površina.

Izmjenu idejnog rješenja uslovlila je racionalizacija investicije i ona se ogleda u: promjeni materijalizacije objekta – betonski fasadni paneli zamijenjeni su limenim sendvič panelima; promjeni krovne konstrukcije – ravan krov je zamijenjen kosim krovom; povećanju broja ulaza za utovar – sa 5 na 14 ulaza; promjeni structure ulaza – ulazi su u nivou terena ali je prilazni plato planiran na koti -1.20m.

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 kos, prekriven gotovim čeličnim sendvič panelima i prilagođen postavljanju solarnih panela. Projektni pristup ovoj lokaciji uslovljen je 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 prefabrikovanoj armirano-betonskoj konstrukciji sačinjenoj od skeletnog sistema AB stubova i AB greda. Fasadna obloga objekta je najvećim dijelom planirana od gotovih sendvič panela, sa međuslojem termoizolacije. Ovakav tip fasade se nadovezuje direktno na AB konstrukciju objekta, te ujedno predstavlja i termikom izolovani fasadni zid. Planirane boje zidnih panela su RAL 9002, RAL 7016 i RAL 9007. Imajući u vidu namjenu objekta, na objektu su predviđene ostakljene površine jedino u zoni administrativnog bloka.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo izmijenjeno 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

551,20 m² (planom zadato BRGP 33 406 m², za dio UP 33 384 m²), indeksa zauzetosti 0,4 (planom propisano 0,4), indeksa izgrađenosti 0,41 (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.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara, Elaborat parcelacije i Izjava ovlaštenog geometra. Predmetnoj lokaciji UP 25 tj. planiranom objektu, obezbijeđen je kolski prilaz sa planirane saobraćajnice u skladu sa planskim dokumentom.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva "Hard Discount Laković" DOO Podgorica, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Dijalog.Arhitektura.Urbanizam“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.04.2025. godine u 15:07:07 + 02'00' 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).

Članom 159 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđeno je da postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka okončaće se po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka, ako je to povoljnije za stranku.

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

Mirjana
Đurišić

Digitally signed
by Mirjana Đurišić
Date: 2025.04.15
14:25:00 +02'00'