



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: 05-332/24-17289/4
Podgorica, 10.03.2025. godine

BAR KOD DOO

PODGORICA

Ul. Dr. Rajka Đurišića
br.3

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: 05-332/24-17289/4

Podgorica, 10.03.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 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), 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 „BAR-KOD“ Doo Podgorica, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Čelebić“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 21.01.2025.godine u 10:01:24 + 01'00', za izgradnju distributivno logističkog centra, na lokaciji koju čini UP 26, koja se sastoji od kat.parcela br.1624/3, 1623/3, 1622/2, 19621/4, 1621/2, 1620/2 i 1617/2 sve KO Donji Kokoti, i UP 43 koju čine kat.parcele br.1617/3, 1620/3, 1621/5, 1621/3, 1622/3, 1623/4, 1624/4 i 1625/4 sve KO Donji Kokoti u zahvatu Lokalne studije lokacije „Poslovno skladišna zona Donji Kokoti“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 01/16), Glavni grad Podgorica, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „BAR-KOD“ Doo Podgorica na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Čelebić“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 21.01.2025.godine u 10:01:24 + 01'00' za izgradnju distributivno logističkog centra, na lokaciji koju čini UP 26, koja se sastoji od kat.parcela br.1624/3, 1623/3, 1622/2, 19621/4, 1621/2, 1620/2 i 1617/2 sve KO Donji Kokoti, i UP 43 koju čine kat.parcele br.1617/3, 1620/3, 1621/5, 1621/3, 1622/3, 1623/4, 1624/4 i 1625/4 sve KO Donji Kokoti u zahvatu Lokalne studije lokacije „Poslovno skladišna zona Donji Kokoti“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 01/16), Glavni grad Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina 5.003,85 m² (planom zadato BRGP 16.950,91 m²), indeksa zauzetosti 0,4 (planom propisano 0,6), indeksa izgrađenosti 0,44 (planom propisano 1,5), spratnosti objekta VP i P+G-u jednom dijelu objekta (planom propisano VP+1 / P+3), obezbijeđenim kolskim prilazom objektu i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/24-17289/1 od 27.12.2024.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se zahtjevom „BAR-KOD“ Doo Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Čelebić“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 25.12.2024.godine u 14:01:02 + 01'00', za izgradnju distributivno logističkog centra, na lokaciji koju čini UP 26, koja se sastoji od kat.parcela br.1624/3, 1623/3, 1622/2, 19621/4, 1621/2, 1620/2 i 1617/2 sve KO Donji Kokoti, i UP 43 koju čine kat.parcele br.1617/3, 1620/3, 1621/5, 1621/3, 1622/3, 1623/4,

1624/4 i 1625/4 sve KO Donji Kokoti u zahvatu Lokalne studije lokacije "Poslovno skladišna zona Donji Kokoti" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 01/16), 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 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 glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-352/16-61 izdati dana 12.02.2016. godine od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine; Elaborat parcelacije ovjeren dana 25.02.2016.godine od strane Uprave za nekretnine; List nepokretnosti br.207 KO Donji Kokoti prepis br.101-919-69486/2024 izdat dana 25.12.2024.godine od strane Uprave za nekretnine za kat.parcele br.1617/3, 1620/3, 1621/5, 1621/3, 1622/3, 1624/4, 1625/4, 1624/3, 1623/3, 1622/2, 1621/4, 1621/2, 1620/2 i 1617/2 KO Donji Kokoti; List nepokretnosti br.207 KO Donji Kokoti prepis br.101-919-2047/2025 izdat dana 21.01.2025.godine od strane Uprave za nekretnine za kat.parcelu br. 1623/4 KO Donji Kokoti; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatah i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaščene geodetske organizacije i dopunjeno 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 Lokalna studija lokacije „Skladišno-poslovna zona, Donji Kokoti“ („Službeni list Crne Gore“- opštinski propisi broj 01/16), Glavni grad Podgorica, na lokaciji koju čine UP 26, koja je formirana od katastarskih parcela br. 1624/3, 1623/3, 1622/2, 1621/4, 1621/2, 1620/2, 1617/2 KO Donji Kokoti i UP 43 koja je formirana

od katastarskih parcela br. 1617/3, 1620/3, 1621/5, 1621/3, 1622/3, 1623/4, 1624/4 i 1625/4 KO Donji Kokoti, a shodno grafičkom prilogu broj 5 – Plan namjene površina detaljne kategorije, planirana namjena je industrija i proizvodnja. Na površinama za industriju i proizvodnju mogu se planirati: privredni objekti, objekti za proizvodno zanatstvo, skladišta, stovarišta, robno-distributivni centri, servisne zone, objekti i mreže infrastrukture, komunalno-servisni objekti javnih preduzeća i privrednih društava kao i stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom. Na ovim površinama izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno toj namjeni mogu se planirati: objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti, smještajni i zdravstveni objekti, dječiji vrtići i rekreativne površine za njihove potrebe, parkinzi i građe za smještaj vozila. Ova lokacija nalazi se u zahvatu koji svojim južnim obodom izlazi na desnu obalu rijeke Morače. Prevažadni cilj je da se na ovoj lokaciji nalaze objekti skladištenja i distribucije robe, kao i objekti lake i ekološki prihvatljive industrijske proizvodnje, gdje bi se organizacijom ovakvih sadržaja u neposrednoj blizini glavnih gradskih saobraćajnica kao što su Južni bulevar i Cetinjski put, pospješili razvojni kapaciteti Glavnog grada Podgorica.

Na urbanističkim parcelama od UP 01 do UP 49 predviđena je izgradnja objekata u funkciji industrije i proizvodnje. Fizionomiju buduće servisno skladišne zone formiraće slobodnostojeći objekti ili objekti u nizu spratnosti od VP do VP+1 u dijelu objekta koji je namijenjen za skladišta, servisne centre, industrijsku proizvodnju ili neku drugu sličnu namjenu, dok prostor objekta u kojem se predviđa izgradnja uprave ili administracije objekta može biti do P+3, ali tako da ne prelazi ukupni vanjski gabarit skladišno-industrijskog dijela objekta. Za svaki objekat potrebno je po standardima obezbijediti dovoljan broj parking mjesta koja se moraju obezbijediti unutar granica svoje urbanističke parcele. Broj mjesta za parkiranje koji treba ostvariti na parceli utvrđuje se po normativu: na 1 000 m² za proizvodnju 6PM a za poslovanje 10PM. Ako se projektuju prostorije u suterenu ili podrumu onda se one mogu koristiti kao parking garaže, kao magacinski prostori i ostave ili kao tehničke prostorije i drugi slični sadržaji u objektu.

Što se tiče smjernica za oblikovanje i materijalizaciju, u projektovanju objekata koristiti kvalitetne savremene materijale, vodeći računa o usaglašenosti likovnog izraza i ambijenta. Za spoljnu obradu objekta - fasadu, preporučuju se savremeni materijali koji daju mogućnost za originalna arhitektonska rešenja, a istovremeno su dobra zaštita objekta. Konstrukcija objekta preporučuje se kao montažna prefabrikovana radi brže i lakše gradnje objekta. Prostor namijenjen industriji i proizvodnji treba da ima najmanje 10% površine urbanističke parcele koja je pod zelenilom.

Dostavljenim idejnim rješenjem na predmetnoj lokaciji koju čine UP 26, koja je formirana od katastarskih parcela br. 1624/3, 1623/3, 1622/2, 1621/4, 1621/2, 1620/2, 1617/2 KO Donji Kokoti i UP 43 koja je formirana od katastarskih parcela br. 1617/3, 1620/3, 1621/5, 1621/3, 1622/3, 1623/4, 1624/4 i 1625/4 KO Donji Kokoti, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Skladišno-poslovna zona Donji Kokoti" ("Službeni list Crne Gore", - opštinski propisi br. 01/16), Glavni grad Podgorica, planirana je izgradnja distributivno-logističkog centra, spratnosti VP i P+G (u jednom dijelu objekta). Ukupna površina lokacije iznosi 11 300,60 m². Na lokaciji je obezbijeđeno 67 parking mjesta (50PM za putničke automobile, 15PM za manje kamione i 2PM za šleperu) i 1313,35 m² (11%) zelenih površina.

Funkcija objekta ogleda se kroz tehnološku podjelu objekta na dvije cjeline – skladišni prostor i poslovno-radni prostor. Skladišni prostor organizovan je kroz: prijemno-otpremnu "buffer" zonu, skladište sa podjelom po pretpostavljenim vrstama robe široke

potrošnje i rashladne komore za robu koju je potrebno skladištiti pod režimom hlađenja. Uz osnovnu funkciju objekta organizovane su i dodatne prostorije kao što su: toaleti i garderoba za zaposlene u magacinu, administrativni prostor, prostor sa trpezarijom i kuhinjom za radnike u skladištu i prostorija za punjenje viljuškara. Kao vanjski prostori organizovani su: perionica friždera, perionica auta, prostor za odmor radnika, šalter sa arhivom u posebnom objektu i portirnica sa kontrolom ulaska i izlaska. Na galeriji objekta takođe se organizuje administrativni prostor sa mokrim čvorom, salom za sastanke i kancelarijom. Osnovnu arhitektoniku objekta čini jednostavni kubični oblik na koga se vrši dodavanje masa i tako postiže dinamika fasadne ravni. Primarni element materijalizacije objekta je fasadni panel napravljen od obostranog plastificiranog lima u boji RAL 9006, sa glatkom završnom obradom koja ima i blagu refleksiju. Glavni administrativni ulaz u objekat naglašen je nadstrešnicom jednostavne forme. Administracija na spratu je vizuelno prepoznatljiva i na fasadi kroz jednostavni ram kao i drugačiju materijalizaciju. Materijalizacija rama je alukobond u tamno sivoj boji RAL 7021 dok je materijalizacija na dijelu administracije panel tipa *fundermax*. Pretovarna mjesta su naglešena horizontalnim isturenim elementom sa oznakama. Na taj način fasada je vizuelno čitljiva korisnicima prostora a samim tim i funkcionalna. Ovaj element takođe rasterećuje vertikalnost fasade tako što je dijeli na dva dijela. Kao kubična forma ističe se prostor perionice friždera sa završnom obradom u "natur" betonu.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje za izgradnju distributivno-logističkog centra na lokaciji koju čine UP 26, koja je formirana od katastarskih parcela br. 1624/3, 1623/3, 1622/2, 1621/4, 1621/2, 1620/2, 1617/2 KO Donji Kokoti i UP 43 koja je formirana od katastarskih parcela br. 1617/3, 1620/3, 1621/5, 1621/3, 1622/3, 1623/4, 1624/4 i 1625/4 KO Donji Kokoti, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Skladišno-poslovna zona Donji Kokoti" ("Službeni list Crne Gore", - opštinski propisi br. 01/16), Glavni grad Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina 5 003,85 m² (planom zadato BRGP 16 950,91 m²), indeksa zauzetosti 0,4 (planom propisano 0,6), indeksa izgrađenosti 0,44 (planom propisano 1,5), spratnosti objekta VP i P+G-u jednom dijelu objekta (planom propisano VP+1 / P+3), obezbijeđenim kolskim prilazom objektu i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Planiranom objektu obezbijeđen je kolski prilaz preko dijela postojeće saobraćajne radnog nazva "Ulica 2" koja je predviđena planskim dokumentom LSL "Skladišno-poslovna zona Donji Kokoti", Glavni grad Podgorica.

Uvidom u List nepokretnosti br.207 KO Donji Kokoti utvrđeno je da su kat.parcele br.1617/3, 1620/3, 1621/5, 1621/3, 1622/3, 1624/4, 1625/4, 1624/3, 1623/3, 1622/2, 1621/4, 1621/2, 1620/2, 1617/2 i 1623/4 sve KO Donji Kokoti u svojini Čelebić Doo Podgorica u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva "BAR-KOD" Doo Podgorica, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Čelebić“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 21.01.2025.godine u 10:01:24 + 01'00' za izgradnju distributivno logističkog centra, na lokaciji koju čini UP 26, koja se sastoji od kat.parcela br.1624/3, 1623/3, 1622/2, 1621/4, 1621/2, 1620/2 i 1617/2 sve KO Donji Kokoti, i UP 43 koju čine kat.parcele br.1617/3, 1620/3, 1621/5, 1621/3,

1622/3, 1623/4, 1624/4 i 1625/4 sve KO Donji Kokoti u zahvatu Lokalne studije lokacije "Poslovno skladišna zona Donji Kokoti" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 01/16), 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, 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

