



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: 05-332/25-3206/4
Podgorica, 04.07.2025. godine

„TEHNO MAX“ DOO

PODGORICA

Bul.Pera Četkovića br.43

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: 2025.07.04
13:17:21 +02'00'

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 05-332/25-3206/4
Podgorica, 04.07.2025. 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), 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 „Tehno Max“ Doo Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „LZ Project“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 03.07.2025. godine u 14:36:22 + 02'00', za izgradnju distributivnog centra, na lokaciji koju čine dio UP11H i UP10H, blok H, koju čine kat.parc. br. 1343/14 i 1344/10, 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 „Tehno Max“ Doo Podgorica na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „LZ PROJECT“ doo, Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 03.07.2025. godine u 14:36:22 + 02'00', za izgradnju distributivnog centra, na lokaciji koju čine dio UP11H i UP10H, blok H, koju čine kat.parc. br. 1343/14 i 1344/10, KO Dajbabe, u obuhvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Industrijska zona KAP-a“, Glavni grad Podgorica, ukupne bruto razvijene građevinske površine 17.376,00m² (planom zadato 21.846,00m²), ukupni indeks izgrađenosti 0.79 (planom zadato 1.00); površine pod objektom 8.715,00 m² (planom zadato 8.738,40m²); indeks zauzetosti 0.399 (planom zadato 0.40); spratnosti VP+1 (planom zadato VP, P+2); - 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).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/25-3206/1 od 04.03.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Tehno Max“ Doo Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „LZ Project“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.03.2025.godine u 13:00:07 + 01'00' za izgradnju distributivnog centra, na lokaciji koju čini UP 11H, blok H, kat.parc. br. 1342/14 i 1343/103 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 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: 06-333/24-7321/7 izdati dana 29.08.2024. godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; Izjava geodetske organizacije; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara 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.

Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja distributivnog centra na lokaciji koju čine dio UP11H i UP10H, blok H, koju čine kat.parc. br. 1341/14, KO Dajbabe, u obuhvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Industrijska zona KAP-a", Glavni grad Podgorica, ukupne bruto razvijene građevinske površine 17.376,00m² (planom zadato 21.846,00m²), ukupni indeks izgrađenosti 0.79 (planom zadato 1.00); površine pod objektom 8.715,00 m² (planom zadato 8.738,40m²); indeks zauzetosti 0.399 (planom zadato 0.40); spratnosti VP+1 (planom zadato VP, P+2); - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Shodno navedenom a uvidom idejno rješenje, konstatuje se da su projektovani objekti usaglašeni sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Urbanističko-tehničkim uslovima, u poglavlju koje se odnosi na smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja, propisano je sljedeće: Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike prostora. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnom 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.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje, konstatuje se da je objekat dvoetažni, visoko prizemlje i sprat. Krov je dvovodni malog nagiba, sljeme po dužoj strani. Oblikovanje, likovne vrijednosti i materijalizacija objekta su u potpunosti usaglašeni sa postojećim objektom na UP10H, predviđeni materijali su identični. Zajedno sa postojećim objektima slične namjene na susjednim parcelama čine homogenu sliku prostora. Fasadna bravarija (prozori i balkonska vrata, ulazna vrata) je predviđena od aluminijskih profila sa prekidom termičkog mosta proizvođača Alumil, Nissal ili drugog proizvođača aluminijske bravarije kvaliteta ne niže navedenih. Termo prekid se obezbjeđuje aluminijskim profilima sa komorama koje se formiraju odgovarajućim EPDM zaptivkama ili poliamidnim trakama. Završna obrada profila je u boji RAL 9007 Siva (aluminijum) - mat. Okovi su Roto. Neprovidne fasadne površine su predviđene termoizolacionim panelima debljine 10 cm dok su krovni paneli debljine 12cm. Sendvič paneli su od aluminijuma RAL 9007 Siva, RAL 9006 Siva, RAL 3000 Crvena.

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 „Tehno Max“ Doo Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „LZ Project“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 03.07.2025. godine u 14:36:22 + 02'00', za izgradnju distributivnog centra, na lokaciji koju čine dio UP11H i UP10H, blok H, koju čine kat.parc. br. 1343/14 i 1344/10, 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, 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

**Mirjana
Đurišić**

Digitally signed
by Mirjana Đurišić
Date: 2025.07.04
13:18:44 +02'00'