



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: 05-332/25-370/4
Podgorica, 26.02.2025. godine

TOP LOGISTICS DOO

ZETA

Golubovci bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-370/4

Podgorica, 26.02.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88 stav 1 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 „Top Logistics“ Doo Podgorica, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arhicon“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 21.02.2025.godine u 15:54:57 + 01'00', za izgradnju objekta poslovnih i uslužnih djelatnosti na UP127 i UP128 koje čine kat. parcele br.156/2, 156/1, 156/8, 151/5, 151/10, 1825/3, 1823/2 i 1822/2 sve KO Cijevna, u zahvatu Urbanističkog projekta „Skladišta i servisi-Cijevna“ („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi br.52/18), Opština Zeta, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Top Logistics“ Doo Podgorica na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arhicon“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 21.02.2025.godine u 15:54:57 + 01'00', za izgradnju objekta poslovnih i uslužnih djelatnosti na UP127 i UP128 koje čine kat. parcele br.156/2, 156/1, 156/8, 151/5, 151/10, 1825/3, 1823/2 i 1822/2 sve KO Cijevna, u zahvatu Urbanističkog projekta „Skladišta i servisi- Cijevna“ („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi br.52/18), Opština Zeta, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima : ukupna nadzemna bruto građevinska površina BRGP= 2226.42 m² (planom propisano za UP127 i UP128 ukupna bruto je 2309.10 m²), indeks zauzetosti ostvaren 32,33% (planom propisano za UP 127 je 34,8% a za UP128 je 27,8%); indeks izgrađenosti ostvaren 0,38 (planom propisano za UP127 je 0,35 za UP128 je 0,41); spratnost objekta projektovana Po+Pv+1 (planom propisano za UP127 planirano Vp a za UP128 planirano P+1).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/25-370/1 od 05.01.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Top Logistics“ Doo Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arhicon“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30.12.2024.godine u 12:30:06 + 01'00', za izgradnju objekta poslovnih i uslužnih djelatnosti na UP127 i UP128 koje čine kat. parcele br.156/2, 156/1, 156/8, 151/5, 151/10,

1825/3, 1823/2 i 1822/2 sve KO Cijevna, u zahvatu Urbanističkog projekta "Skladišta i servisi" ("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi br.52/18), Opština Zeta.

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.

Članom 88 stav 1 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), utvrđeno je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine do 3000 m², izuzev hotela, odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, kao i poslovi iz člana 87 stav 4 tačka 2, 3, 5 i 6 prenose se na jedinicu lokalne samouprave, te kako trenutno nije imenovan Glavni gradski arhitekta u Opštini Zeta, to je za odlučivanje po predmetnom zahtjevu nadležan Glavni državni arhitekta.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: UPUV 71-332/24-86/8 izdati dana 20.08.2024. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora, zaštiti životne sredine i saobraćaj Opštine Zeta; List nepokretnosti br.613 KO Cijevna prepis br.101-919-69743/2024 izdat dana 26.12.2024.godine od strane Uprave za nekretnine za kat.parcelu br. 156/2 KO Cijevna; List nepokretnosti br.944 KO Cijevna prepis br.101-919-69739/2024 izdat dana 26.12.2024.godine od strane Uprave za nekretnine za kat.parcelu br. 151/10 KO Cijevna; List nepokretnosti br.621 KO Cijevna prepis br.101-919-69742/2024 izdat dana 26.12.2024.godine od strane Uprave za nekretnine za kat.parcele br. 156/1 i 156/8 KO Cijevna; List nepokretnosti br.801 KO Cijevna prepis br.101-919-69741/2024 izdat dana 26.12.2024.godine od strane Uprave za nekretnine za kat.parcele br. 1822/2, 1825/3 i 1823/2 KO Cijevna; Elaborat parcelacije od

11.11.2024.godine 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 za urbanistički projekat „Skladišta i servisi – Cijevna “ (“Službeni list CG“-opštinski propisi br.52/18), na lokaciji koju čine UP 127 i UP 128, koje čine katastarske parcele br.156/2, 156/1, 156/8, 151/5, 151/10, 1825/3, 1823/2 i 1822/2 sve KO Cijevna, ukupne urbanističke površine 5816 m² planirane su površine za industriju i proizvodnju (IP).

Površine za industriju i proizvodnju se sastoje od pratećih centralnih sadržaja (Opslužni centar radne zone sa javnim, komunalnim i komercijalnim djelatnostima, kao što su pošta, banka, poslovanje, kultura, trgovina, ugostiteljstvo, zanatstvo, usluge, ambulanta, vatrogasna stanica. Skladišta i servisi magacini, radni pogoni, izložbeno-prodajni saloni, industrija-građevinarstvo proizvodna šljunka, asfaltna baza, fabrika betona i elemenata od betonamješovitog stanovanja - su površine koje su predviđene za osnovnu namjenu stanovanje, poslovanje koje ne ometa osnovnu namjenu, smješteni kapaciteti za turizam, apartmani, pomoćni sadržaji u funkciji uređenja terena i rješenja infrastrukture, otvoreni i zatvoreni prostori za garažiranje vozila, urbano zelenilo (linearno, partnersno...)

Namjena objekta za UP 127 i UP 128 dominantno su skladišta zatvorenog tipa – SZT, gdje planom na opšte uslove za sve tri tipove skladišta broj objekata i razmeštaj na parceli zavisi od vrste proizvoda za skladištenja i tehnoloških potreba i visina skladišnih objekata i pogona za preradu, pakovanje i ekspediciju, zavisi od tehnoloških uslova, ali isključivo u jednoj etaži.

Predmetna lokacija je na UP127 i UP128, gdje su urbanističke parcele objedinjene za projektovanje objekta veće korisničke površine, pa je objekat projektovan kao jedinstven na dijelu urbanističke parcele UP127 i UP128. Teren je uglavnom ravan, sa blagim padom. Na lokaciji je planiran skladišno uslužni objekat spratnosti Po+Pv+1, horizontalnog gabarita dimenzija 63x35m. Prilaz lokaciji obezbijeđen je preko postojeće saobraćajnice sa zapadne strane. Pješački prilaz je predviđen sa istočne strane. Ekonomski ulaz je sa zapadne strane, a glavni ulaz je sa istočne strane. Ulaz u podrumsku etažu je preko silazne rampe sa projektovanog platoa sa zapadne strane. U podrumskoj etaži- garaži projektovano je 12 parking mjesta za kamione i 10 parking mjesta za automobile sa pratećim sadržajima i vertikalnim komunikacijama, a na platou 8 parking mjesta za automobile i 4 parking mjesta za šlepere. Objekat je projektovan tako da je prilagođen prilazu i kretanju licima smanjene pokretljivosti.

Planom na UP 127 je predviđena izgradnja objekta visine (Pv) a na UP 128 je predviđena maksimalna spratnost Po+1, objekat je spratnosti Po+Pv+1 za skladišno uslužne djelatnosti, u podrumu je projektovan garažni prostor sa vertikalnim komunikacijama, zajedno sa ulazom. U prizemlju objekta predviđeni su glavni i ekonomski ulaz, sanitarni blok i prostor za skladišnouslužne djelatnosti. Visina garažnog prostora prilagođena je parkiranju kamiona kao i instalacijama odimljavanja i ventilacije garaže i sprinkler sistema. Visoko prizemlje projektovano je maksimalne visine 9,23m što omogućava optimalne uslove za skladištenje robe, čime se povećava kapacitet uz minimalno zauzimanje površine. Ova visina omogućava upotrebu visokoregálnih sistema

za skladištenje robe karakteristične za ovakve tipove objekata kao i smještaj instalacija grijanja i hlađenja i sprinkler sistema. Volumen projektovanog visokog prizemlja iskorišćen je u dijelu objekta za projektovanu spratnu etažu čija namjena je, takođe skladišni prostor, zajedno sa vertikalnim komunikacijama i sanitarnim blokom.

Oblikovnost i materializacija objekta projektovana je kao jednostavna horizontalna kubična forma, koja se u oblikovnom smislu uklapa u postojeću strukturu okruženja doprinoseći homogenoj slici naselja. Objekat čini arhitektonski sklop jedinstvene funkcionalne i estetske cijeline, gdje je izraz postignut konzolnim ispustom sprata i vertikalnim naglašavanjem dijela objekta u kojem je dinamika horizontalnog gabarita ostvarena kroz ritmičku igru punog i praznog, u gornjem dijelu visokog prizemlja objekta.

Posebnu pažnju planom je potrebno obratiti pažnju pejzažnoj arhitekturi gdje "Namjensko zelenilo" obuhvata površine planiranih skladišta na spoljno zelenilo (gusto ozelenjen pojas širine 10 m, odnosno 4 m u blokovima gdje se nadovezuje na pojas zaštitne šume. Okosnicu rješenja čini visoko rastinje. Duž obodnih djelova predviđeni su gusti, gotovo neprekidni zasadi drveća i žbunja, dok su manje slobodne površine u unutrašnjosti zone parterno ozelenjeno).

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da dopunjeno idejno rješenje za izgradnju objekta poslovnih i uslužnih djelatnosti, na urbanističku parcelu UP 127 i UP 128, koje čine kat.parcele 156/2, 156/1, 156/8, 151/5, 151/10, 1825/3, 1823/2 i 1822/2 KO Cijevna, u zahvatu urbanističkog plana „Skladišta i servisi – Cijevna “ (“Službeni list CG“-opštinski propisi br.52/18), projektovano od strane „ ARHICON" DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 21.02.2025. godine u 15:54:57 + 01'00', izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna nadzemna bruto građevinska površina BRGP= 2226.42 m² (planom propisano za UP127 i UP128 ukupna bruto je 2309.10 m²), indeks zauzetosti ostvaren 32,33% (planom propisano za UP 127 je 34,8% a za UP128 je 27,8%); indeks izgrađenosti ostvaren 0,38 (planom propisano za UP127 je 0.35 za UP128 je 0,41); spratnost objekta projektovana Po+Pv+1 (planom propisano za UP127 planirano Vp a za UP128 planirano P+1), i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Uvidom u List nepokretnosti br.613 KO Cijevna prepis br.101-919-69743/2024 izdat dana 26.12.2024.godine od strane Uprave za nekretnine utvrđeno je da je kat.parcela br. 156/2 KO Cijevna u svojini "Top Logistics" doo Podgorica u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.944 KO Cijevna prepis br.101-919-69739/2024 izdat dana 26.12.2024.godine od strane Uprave za nekretnine utvrđeno je da je kat.parcela br. 151/10 KO Cijevna u svojini "Top Logistics" doo Podgorica u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.621 KO Cijevna prepis br.101-919-69742/2024 izdat dana 26.12.2024.godine od strane Uprave za nekretnine utvrđeno je da su kat.parcele br. 156/1 i 156/8 KO Cijevna u svojini "Top Logistics" doo Podgorica u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.801 KO Cijevna prepis br.101-919-69741/2024 izdat dana 26.12.2024.godine od strane Uprave za nekretnine utvrđeno je da su kat.parcele br. 1822/2, 1825/3 i 1823/2 KO Cijevna, u svojini "Top Logistics" doo Podgorica u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.119 elektronski prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine, utvrđeno je da je kat.prcela br.151/5 KO Cijevna, u svojini Crne Gore- subjekt raspolaganja Glavni grad 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 „Top Logistics“ Doo Podgorica na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arhicon“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 21.02.2025.godine u 15:54:57 + 01'00', za izgradnju objekta poslovnih i uslužnih djelatnosti na UP127 i UP128 koje čine kat. parcele br.156/2, 156/1, 156/8, 151/5, 151/10, 1825/3, 1823/2 i 1822/2 sve KO Cijevna, u zahvatu Urbanističkog projekta “Skladišta i servisi” (“Službeni list Crne Gore-opštinski propisi br.52/18), Opština Zeta, 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

