



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 05-332/25-5965/4
Podgorica, 08.07.2025. godine

"DESETKA BERANE" DOO

PODGORICA
Ksenije Cicvarić br.39

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



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: 05-332/25-5965/4
Podgorica, 08.07.2025. 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“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu koji je proslijeđen od strane službe Glavnog gradskog arhitekta Opštine Danilovgrad, podnosioca „Desetka“ Doo Berane za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovano od strane „A-TIM STUDIO“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 19.06.2025. godine u 15:49:23 + 02'00', za rekonstrukciju i dogradnju poslovnog objekta, na kat. parceli br. 842/1 KO Bandići, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Danilovgrad („Službeni list Crne Gore“- Opštinski propisi br. 12/14), Opština Danilovgrad, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Desetka“ Doo Berane na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovano od strane „A-TIM STUDIO“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 19.06.2025. godine u 15:49:23 + 02'00', za rekonstrukciju i dogradnju poslovnog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 842/1 KO Bandići, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Danilovgrad („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.12/14) Opština Danilovgrad; ukupne bruto građevinske površine svih objekata na lokaciji BRGP=4.581,00 m² (planom propisano 11.828,80 m²), indeks zauzetosti – 0,20 (planom propisano 0,50); indeks izgrađenosti 0,30 (planom propisano 0,80); spratnost objekata P+2 (planom propisano 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).

Obrazloženje

Aktom broj: 05-332/25-5965/1 od 07.05.2025. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva proslijeđen je zahtjev od strane službe Glavnog gradskog arhitekta Opštine Danilovgrad, podnosioca „Desetka“ Doo Berane za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovano od strane „A-TIM STUDIO“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 16.04.2025.godine u 14:08:43 +02'00', za rekonstrukciju i dogradnju poslovnog objekta, na kat. parceli br. 842/1 KO Bandići, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Danilovgrad („Službeni list Crne Gore“- Opštinski propisi br. 12/14), Opština Danilovgrad.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

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 obavezno 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: 06-332/24-2077/1 izdati dana 13.03.2025. godine od strane Sekretarijata za urbanizam 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.

Smjernicama iz planskog dokumenta Prostorno-urbanistički plan Opštine Danilovgrad („Službeni list Crne Gore- br.12/14) Opština Danilovgrad, lokacija koju čini kat. parcela br. 842 Bendići, nalazi se u okviru Prostorno funkcionalne zone Rubni djelovi Bjelopavličke ravnice i pripada površinama čija je opšta namjena-Površine za industriju i proizvodnju, Radne zone.

Namjena Industrija i proizvodnja, definisana je kao pretežna namjena i podrazumijeva proizvodne djelatnosti, servise, skladišta, veće sadržaje trgovine i usluga i sl. Kompatibilne namjene su stanovanje, komercijalne djelatnosti, komunalne djelatnosti, poljoprivredno domaćinstvo, kao i sportsko rekreativni sadržaji. Kompatibilni sadržaji definišu širu grupu dozvoljenih aktivnosti u okviru pretežne namjene.

Na predmetnoj lokaciji, kat. parceli br.842 KO Bandići, nalaze se 3 izgrađena objekata, a predmet ovog zahtjeva je rekonstrukcija i dogradnja objekta označenog pod brojem 1.

Planskim dokumentom dograditi i nadgraditi se mogu svi postojeći objekti koji svojim položajem na urbanističkoj parceli, ukupnom bruto građevinskom površinom (postojeća+dodatna) i spratnošću ne izlaze iz okvira planom zadatih urbanističkih parametara (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost). Zatim se navodi da za dogradnju i nadgradnju postojećih objekata mora biti riješeno parkiranje u okviru parcele. Smjernicama iz planskog dokumenta za predmetnu lokaciju, predviđeni su urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,50, indeks izgrađenosti 0,8 i maksimalna spratnost P+2.

Uvidom u idejno rješenje, površina postojećeg objekta koji je predmet rekonstrukcije/dogradnje (objekat 1) je 1.523,60 m², a nakon dogradnje njegova površina iznosi 2.637,60 m². Indeks izgrađenosti predmetnog objekta je sada 0,17, a indeks zauzetosti 0,08, dok je spratnost objekta ostala ista, P+2.

Uzimajući u obzir prikazane parametre u idejnom rješenju za preostala dva postojeća objekta na lokaciji (objekat 2 i objekat 3), ukupni urbanistički parametri za predmetnu lokaciju iznose: ukupna BRGP svih objekata 4.581,00 m², indeks izgrađenosti 0,3, indeks zauzetosti 0,2 i spratnost P+2.

Planom je definisano da se građevinska linija u naseljima određuje prema Gl liniji većine postojećih objekata. Za novu pojedinačnu gradnju gdje nema izgrađenih objekata prema regulacionoj liniji, Gl se po pravilu određuje na minimum 5m od regulacione linije. Minimalno udaljenje od bočne granice susjedne parcele je 2,5 m a od zadnje granice 5m.

Objekat koji je predmet rekonstrukcije i dogradnje, postavljen je u okviru zadatih građevinskih linija. Takođe, objekat je u odnosu na regulacionu liniju ka magistralnom putu propisno udaljen, odnosno Gl je postavljena na minimalnih 10m u odnosu na magistralni put, shodno saobraćajno-tehničkim uslovima br. 04-12162/2 od 28.10.2024.godine.

Uvidom u prethodno pomenute saobraćajno-tehničke uslove, navedeno je da saobraćajnu povezanost budući objekat ostvaruje preko već postojećeg saobraćajnog priključka koji se nalazi na kat. parceli br. 3427/1 i 855/1 KO Bandići izgrađenog tokom rekonstrukcije magistralnog puta (bulevar) i da *nikakav novi priključak nije moguće ostvariti.*

Namjena postojećeg objekta je većim dijelom poslovni prostor. U objektu trenutno postoji prodajni salon, tehničke prostorije, kancelarije, sanitarni blokovi i zajedničke komunikacije koje ih povezuju. Glavni ulaz u objekat trenutno se nalazi na sjeveroistočnoj strani i predstavlja jedinstveni ulaz i izlaz iz objekta za potrošače, dok se na jugozapadnoj strani nalazi ulaz za zaposlene.

Postojeći objekat koji se rekonstruiše je spratnosti P+2, dok dograđeni dio sadrži prizemlje i sprat. Tačnije, projektom je planirana intervencija na postojećem objektu u vidu rekonstrukcije fasada objekta i dogradnje volumena na sjeverozapadnoj strani. Zadržavaju se i svi konstruktivni elementi postojećeg objekta dok se dogradnja novog dijela vrši prefabrikovanim betonskim elementima. Plan intervencije na postojećem objektu obuhvata nanošenje novog završnog sloja demit fasade u sivoj boji, nanošenje novog sloja demit fasade u crnoj ili antracit boji, uklanjanje bravarije i zatvaranje otvora na jugoistočnoj, jugozapadnoj i sjeverozapadnoj strani objekta, uklanjanje bravarije na sjeveroistočnoj i sjeverozapadnoj strani objekta, rušenje postojećih zidnih elemenata na sjeveroistočnoj i sjeverozapadnoj strani objekta i uklanjanje metalne ograde i dozidavanje parapetnih zidova.

Fasadni zidovi rađeni su u kombinaciji demit fasade i sendvič panela. Dinamika na fasadama objekata je ispraćena promjenom u materijalizaciji i bojama. Dodatna dinamika postiže se ovalnim zidom na frontalnom dijelu objekta koji je iskorišten kao element naglašavanja ulaza u objekat. Bravarija je planirana u crnoj ili antracit boji. Krov je ravan, sakriven atikom koja istovremeno ima ulogu da sakrije i horizontalno korito za odvod atmosferskih voda sa krova.

Teren je sa sjeveroistočne strane oivičen postojećim magistralnim putem M18 Podgorica - Danilovgrad, dok je sa sjeverozapadne strane oivičen sa postojećom saobraćajnicom. Na predmetnoj parceli je predviđeno 80 parking mjesta, od kojih su 4 mjesta namijenjena osobama sa invaliditetom. Od ukupnog broj parking mjesta 4 mjesta su prilagođena osobama sa smanjenom pokretljivošću, što iznosi 5% od ukupnog broja parking mjesta u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekta za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.

Konstatovano je da je uz dopunjeno Idejno rješenje priložena Izjava odgovornog inženjera sa tabelarnim prikazom osnovnih i zadatih urbanističkih parametara i Izjava ovlaštene geodestke organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu. Saobraćajni prilaz lokaciji je obezbijeđen sa glavne saobraćajnice, označene kao kat. parcela br. 855/1 KO Bandići, po kulturi nekategorisani put, vlasništvo Crna Gora, subjekat raspolaganja Opština Danilovgrad.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva „Desetka“ Doo Berane na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovano od strane „A-TIM STUDIO“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 19.06.2025. godine u 15:49:23 + 02'00', za rekonstrukciju i dogradnju poslovnog objekta, na kat. parceli br. 842/1 KO Bandići, 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).

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

Napomena: Urbanističko-tehničkim uslovima je propisano da se za dogradnju i nadgradnju objekata mora izvršiti statičko-geomehanička provjera objekata i zemljišta radi sagledavanja mogućnosti za ovu interveniciju, pa je isto neophodno uraditi prije podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole.

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