

**CRNA GORA**  
**GLAVNI GRAD PODGORICA**  
**Služba glavnog gradskog arhitekta**

Broj: UP I 30-332/24-236  
Podgorica, 11. april 2025. godine

Glavna gradska arhitektica, na osnovu člana 22 stav 1 tačka 1, stav 2 tačka 1 i stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 19/25), čl. 23 i 60 Odluke o organizaciji i načinu rada uprave Glavnog grada („Sl. list CG – o.p.“, br. 38/18, 43/18, 6/20, 10/20, 36/21, 5/22, 30/23 i 42/23) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu investitora ELKO TIM doo Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje skladišno poslovnog objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP 2d blok 2, koju čini kat. parcela br. 7912/2 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Agroindustrijska zona“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 57/17), donijela je :

## **R J E Š E N J E**

Investitoru ELKO TIM doo Podgorica daje se saglasnost na idejno rješenje skladišno poslovnog objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP 2d blok 2, koju čini kat. parcela br. 7912/2 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Agroindustrijska zona“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 57/17), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta, osnovnim i drugim urbanističkim parametrima.

## **O b r a z l o ž e n j e**

Aktom br. UP I 30-332/24-236 od 21. oktobra 2024. godine investitor ELKO TIM doo Podgorica podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje skladišno poslovnog objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP 2d blok 2, koju čini kat. parcela br. 7912/2 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Agroindustrijska zona“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 57/17).

Odredbom člana 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 19/25), propisano je da glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3.000,0 m<sup>2</sup> 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). Shodno stavu 2 ovog zakona propisano je da glavni gradski arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta iz stava 1 ovog člana, koji se odnosi na zgrade do 3.000,0 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine, osim hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta. Stavom 3 pomenutog zakona propisano je da poslove iz stava 2 ovog člana glavni gradski arhitekta vrši kao prenesene poslove.

Glavna gradska arhitektica je razmotrila zahtjev, idejno rješenje objekta projektovano od strane preduzeća EKLO TIM doo Podgorica, i odlučila kao u dispozitivu rješenja.

U skladu Zakonom o izgradnji objekata, saglasnost se izdaje na osnovu uslova iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekata.

Uslovima za oblikovanje prostora u okviru DUP-a „Agroindustrijska zona“ naglašeno je da se planirani objekti moraju uklopiti po svom arhitektonskom oblikovanju sa već planiranim, kao i postojećim cjelinama u kontaktnim zonama. S obzirom na to da su objekti namijenjeni izgradnji industrije, oblikovanje eksterijera, kao i mikrourbane opreme, potrebno je prilagoditi funkciji i tehnologiji pojedinih korisnika na lokaciji. Klimatske karakteristike ovog podneblja utiču na formiranje arhitektonskog oblikovanja objekata. Primijeniti savremenu konstrukciju u gradnji i primijeniti odgovarajuće materijale za fasade, krovove itd. Jasno izdiferencirati mjesta ulaza u pojedine lokacije urbanističke parcele (ili lokacije) na kubusima objekata. Posebnu pažnju obratiti na obradu parterne i pejzažne arhitekture. Posebno odvojiti različitim materijalima pješačke komunikacije, požarne puteve, kolsko pješačke površine, manipulativne plateoe, veće prodajne prostore, parkiranje i kolovoz.

Uvidom u DUP „Agroindustrijska zona“, utvrđeno je da su za urbanističku parcelu br. UP br. 2d, blok 2, površine 4.953,00 m<sup>2</sup>, namjene „površine za industriju i proizvodnju“, predviđeni sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,35 (maksimalna površina pod objektom 1.720,00 m<sup>2</sup>), indeks izgrađenosti 0,35 (maksimalna BRGP objekta 1.720,00m<sup>2</sup>), spratnost P+2. Procenat izgrađenosti u okviru pojedinih urbanističkih parcela ili lokacija ostvariti u odnosu: 50 % izgrađen proctor i min 20 % slobodan prostor. Tekstualnim dijelom plana definisano je da je udaljenost građevinske linije prema susjedu u okviru jedne urbanističke parcele ili lokacije treba da je udaljena 10,00 m od ivice parcele susjeda. Građevinska linija prema saobraćajnici može da se poklapa sa regulacionom za administrativne, upravne i ostale reprezentativne objekte. Površine za mirujući saobraćaj porebno je rješavati u okviru svake urbanističke parcele u zavisnosti od namjene po normative 20 PM (6-25 PM) na 1000 m<sup>2</sup> prostora za proizvodnju.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekta na dijelu urbanističke parcele (u skladu sa članom 41. Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 19/25)), površine 1.615,00 m<sup>2</sup>, za koji su primijenjeni dati urbanistički parametri. Objekat je bruto građevinske površine 565,00 m<sup>2</sup>, sa indeksom zauzetosti 0,29, indeksom izgrađenosti 0,35, spratnosti Po+P+1, u okviru zadatih građevinskih linija

Glavna gradska arhitektica donijela je prvostepeno rješenje bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka, s obzirom na to da je zahtjev u cjelosti usvojen (član 113 Zakona o upravnom postupku).

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, glavna gradska arhitektica je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru ELKO TIM doo Podgorica na idejno rješenje skladišno poslovnog objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP 2d blok 2, koju čini kat. parcela br. 7912/2 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Agroindustrijska zona“ („Sl.

list CG – o.p.“, br. 57/17), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta, osnovnim i drugim urbanističkim parametrima.

**NAPOMENA:** Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 19/25), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Sl. list CG“, br. 44/18 i 43/19), kao i drugim propisima koji regulišu izgradnju objekata.

**UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:** Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u roku od 15 dana od dana njegovog prijema, a preko ove Službe.

**GLAVNA GRADSKA ARHITEKTICA**  
**Arh. Duška Mačić, dipl.ing.**

Dostavljeno:

- ELKO TIM doo Podgorica;
- Arhivi.