

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/25-336
Podgorica, 19. januar 2026. 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 ĆATIĆ doo Bijelo Polje za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta skladišta sa administracijom na dijelu urbanističke parcele br. UP 40 H, koju čine kat. parcele br. 2596/3, 2597/3, 2598/3, 2600/5, 2604/3, 2605/1, 2606/1 i 2931/3, KO Dajbabe, u zahvatu DUP-a „Industrijska zona KAP-a“ Izmjene i dopune („Sl. list CG“, br. 69/19), donijela je :

R J E Š E N J E

I - Investitoru ĆATIĆ doo Bijelo Polje daje se saglasnost na idejno rješenje objekta skladišta sa administracijom na dijelu urbanističke parcele br. UP 40 H, koju čine kat. parcele br. 2596/3, 2597/3, 2598/3, 2600/5, 2604/3, 2605/1, 2606/1 i 2931/3, KO Dajbabe, u zahvatu DUP-a „Industrijska zona KAP-a“ Izmjene i dopune („Sl. list CG“, br. 69/19), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

II - Poništava se rješenje glavne gradske arhitektice br. UP I 30-332/25-96 od 30. jun 2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom br. UP I 30-332/25-336 od 23. decembra 2025. godine investitor ĆATIĆ doo Bijelo Polje podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta skladišta sa administracijom na dijelu urbanističke parcele br. UP 40 H, koju čine kat. parcele br. 2596/3, 2597/3, 2598/3, 2600/5, 2604/3, 2605/1, 2606/1 i 2931/3, KO Dajbabe, u zahvatu DUP-a „Industrijska zona KAP-a“ Izmjene i dopune („Sl. list CG“, br. 69/19).

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 m² 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 m² 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. Shodno stavu 6 glavni državni arhitekta odnosno glavni gradski arhitekta ne vrši provjeru dokaza u pogledu imovinsko pravnih odnosa na zemljištu i objektu.

Glavna gradska arhitektica je razmotrila zahtjev, idejno rješenje objekta projektovano od strane preduzeća STUDIO ASPEQT doo Bar, i odlučila kao u dispozitivu rješenja.

Shodno datim uslovima za arhitektonsko oblikovanje objekata u okviru DUP-a „Industrijska zona KAP-a“, naglašeno je da je arhitektonske volumene objekata potrebno pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike prostora. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog 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. Moguće je krov ozeleniti po krovnim ravnama. Takođe se velike površine proizvodnih i skladišnih prostora mogu obložiti materijalima koji su samoodrživi u smislu energetske efikasnosti.

Uvidom u DUP Industrijska zona KAP-a“ Izmjene i dopune, utvrđeno je da su za urbanističku parcelu br. UP 40 H, površine 2.241,00 m², namjene „industrija i proizvodnja“, predviđeni sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,25 (maksimalna površina pod objektom 560,00 m²), indeks izgrađenosti 0,35 (maksimalna bruto građevinska površina objekta 784,00 m²), spratnost objekta Pv+P+1. Udaljenost građevinske linije od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu *Plan regulacije i nivelacije*.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja poslovnog objekta na dijelu urbanističke parcele (u skladu sa članom 41 Zakona o izgradnji objekta („Sl. list CG“, br. 19/25), površine 1.628,00 m², za koji su primijenjeni dati urbanistički parametri. Objekat je bruto građevinske površine 493,80 m², sa indeksom zauzetosti 0,22, indeksom izgrađenosti 0,30, spratnosti 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 ĆATIĆ doo Bijelo Polje na idejno rješenje objekta skladišta sa administracijom na dijelu urbanističke parcele br. UP 40 H, koju čine kat. parcele br. 2596/3, 2597/3, 2598/3, 2600/5, 2604/3, 2605/1, 2606/1 i 2931/3, KO Dajbabe, u zahvatu DUP-a „Industrijska zona KAP-a“ Izmjene i dopune („Sl. list CG“, br. 69/19), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima

II – Investitor ĆATIĆ doo Bijelo Polje se aktom br. UP I 30-332/25-96 od 16. aprila 2025. godine obratio zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje predmetnog objekta. Nakon što je glavna gradska arhitektica dana 30. juna 2025. godine donijela rješenje o saglasnosti br. UP I 30-332/25-96 u odnosu na gorenavedeni zahtjev, investitor je izvršio promjenu idejnog rješenja, shodno čemu je 23. decembra 2025. godine ponovo podnio zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta br. UP I 30-332/25-336. Shodno drugačije utvrđenom činjeničnom stanju u postupku po zahtjevu br. UP I 30-332/25-336 u odnosu na zahtjev br. UP I 30-332/25-96, ovaj javnopravni organ je našao da se rješenje o davanju saglasnosti br. UP I 30-332/25-96 od 30. juna 2025. godine ima poništiti, te se shodno članu 142 stav 1 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) poništavaju i sve pravne posljedice koje je to rješenje proizvelo.

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 8 dana od dana njegovog prijema, a preko ove Službe.

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



Dostavljeno:

- ĆATIĆ doo Podgorica;
- Arhivi.