

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/26-270
Podgorica, 23. oktobar 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, 92/25, 160/25 i 114/26), 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, 42/23 i 6/26) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu investitora Jugoslava Šekularca za davanje saglasnosti na idejno rješenje skladišnih objekata A i B na dijelu urbanističke parcele br. UP 13G, u zoni G, koju čine katastarske parcele br. 2825/1, 2826/1 i 2827/1, KO Dajbabe, u zahvatu Izmjene i dopune DUP-a „Industrijska zona KAP-a“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 69/19), donijela je,

R J E Š E N J E

Investitoru Šekularac Jugoslavu daje se saglasnost na idejno rješenje skladišnih objekata A i B na dijelu urbanističke parcele br. UP 13G, u zoni G, koju čine katastarske parcele br. 2825/1, 2826/1 i 2827/1, KO Dajbabe, u zahvatu ID DUP-a „Industrijska zona KAP-a“, 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 30-332/26-270 od 10. juna 2026. godine investitor Jugoslav Šekularac podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje skladišnih objekata A i B na dijelu urbanističke parcele br. UP 13G, u zoni G, koju čine katastarske parcele br. 2825/1, 2826/1 i 2827/1, KO Dajbabe, u zahvatu ID DUP-a „Industrijska zona KAP-a“.

Odredbom člana 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata, propisano je da glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3.000,00 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 3.000,00 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.

Članom 41 Zakona o izgradnji objekata propisano je da na dijelu urbanističke parcele može se graditi ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu, u zavisnosti od namjene, umanjuju za nedostajući dio urbanističke parcele i da je ispunjen uslov minimalne površine urbanističke parcele shodno planiranoj namjeni.

Glavna gradska arhitektica je razmotrila zahtjev, idejno rješenje objekta projektovano od strane privrednog društva A12 PROJECT 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.

Shodno datim uslovima za arhitektonsko oblikovanje objekata u okviru ID 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 ID DUP-a „Industrijska zona KAP-a“, utvrđeno je da su za urbanističku parcelu br. UP 13G, površine 8.868,00 m², predviđeni namjena „industrija i proizvodnja“ i sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,30 (maksimalna površina pod objektom 2.660,00 m²), indeks izgrađenosti 0,45 (maksimalna bruto građevinska površina objekta 3.991,00 m²), spratnost objekta Vp,P+1. Udaljenost građevinske linije od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu Plan regulacije i nivelacije.

Investitor Jugoslav Šekularac je postupajući po aktu Službe glavnog gradskog arhitekta br. UP I 30-332/26-270/1 od 12. oktobra 2026. godine, dostavio izjašnjenje o rezultatima ispitnog postupka u smislu člana 111 i 112 Zakona o upravnom postupku, na način što je dostavio idejno rješenje usklađeno sa primjedbama datim od strane ovog organa.

Uvidom u idejno rješenje konstatovano je da je na dijelu urbanističke parcele UP13G, površine pripadajućeg dijela 8.822,00 m², planirana izgradnja skladišnih objekata A i B. Objekat A je bruto građevinske površine 1.839,24 m², površine pod objektom 1.839,24 m² i spratnosti P. Objekat B je bruto građevinske površine 799,19 m², površine pod objektom 799,19 m² i spratnosti P+2. Ukupno na nivou urbanističke parcele ostvareni su sledeći urbanistički parametri: ukupna bruto građevinska površina 2.638,43 m², indeks izgrađenosti 0,29, površina pod objektima 2.638,43 m², indeks zauzetosti 0,29 i spratnosti P. Planirani objekti projektovani su u okviru zadatih građevinskih linija. Planirana su 53 parking mjesta i 2.657,98 m² zelenih površina, odnosno 30,16 % ukupne površine parcela.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, glavna gradska arhitektica je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Jugoslav Šekularac na idejno rješenje skladišnih objekata A i B na dijelu urbanističke parcele br. UP 13G, u zoni G, koju čine katastarske parcele br. 2825/1, 2826/1 i 2827/1, KO Dajbabe, u zahvatu ID DUP-a „Industrijska zona KAP-a“, 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, 92/25, 160/25 i 114/26), Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjere tehničke dokumentacije za građenje objekta („Sl. list CG“, br. 84/26, 90/26, 108/26 i 110/26), 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:

- Jugoslav Šekularac,
- Arhivi.