CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekte

Broj: UP I 30-332/26-232
Podgorica, 11. novembar 2026. godine

Glavna gradska arhitektica, na osnovu člana 22 stav 2 tačka 2 i stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG", br. 19/25, 92/25, 160/25 i 114/26), člana 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 TOCCA TRADE doo Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje privremenog objekta namijenjenog za eksploataciju prirodnih sirovina, skladištenje i proizvodnju montažna hala – carinsko skladište, na dijelu katastarske parcele br. 2849, KO Dajbabe, na lokaciji br. 156, (zona V) u Programu privremenih objekata na teritoriji Glavnog grada Podgorica od 2025. do 2030. godine („Sl. list CG – o.p.", br. 39/20, 38/22 i 57/25), donijela je,

R J E Š E NJ E

Investitoru TOCCA TRADE doo Podgorica daje se saglasnost na idejno rješenje privremenog objekta namijenjenog za eksploataciju prirodnih sirovina, skladištenje i proizvodnju montažna hala – carinsko skladište, na dijelu katastarske parcele br. 2849, KO Dajbabe, na lokaciji br. 156, (zona V) u Programu privremenih objekata na teritoriji Glavnog grada Podgorica od 2025. do 2030. godine, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i urbanističkim parametrima iz Programa privremenih objekata na teritoriji Glavnog grada Podgorica od 2025. do 2030. godine.

O b r a z l o ž e nj e

Aktom br. UP I 30-332/26-232 od 19. maja 2026. godine investitor TOCCA TRADE doo Podgorica podnio je Službi glavnog gradskog arhitekte zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje privremenog objekta namijenjenog za eksploataciju prirodnih sirovina, skladištenje i proizvodnju – montažna hala – carinsko skladište, na dijelu katastarske parcele br. 2849, KO Dajbabe, na lokaciji br. 156, (zona V) u Programu privremenih objekata na teritoriji Glavnog grada Podgorica od 2025. do 2030. godine.

Shodno članu 11 Zakona o upravnom postupku propisano je da u upravnom postupku moraju se pravilno i potpuno utvrditi sve činjenice i okolnosti koje su od značaja za zakonito i pravilno odlučivanje o upravnoj stvari, dok je članom 12 stav 1 definisano da ovlašćeno službeno lice samostalno utvrđuje činjenice i okolnosti u upravnom postupku i na osnovu utvrđenih činjenica i okolnosti odlučuje o upravnoj stvari. Koje će činjenice i okolnosti uzeti kao dokazane ovlašćeno službeno lice utvrđuje slobodnom ocjenom, na osnovu savjesne i brižljive ocjene svakog dokaza posebno i svih dokaza zajedno, kao i na osnovu rezultata cjelokupnog upravnog postupka.

Shodno članu 107 stav 1 Zakona o upravnom postupku propisano je da u upravnom postupku kao dokazna sredstva mogu se koristiti sva sredstva pogodna za utvrđivanje činjeničnog stanja, a koja odgovaraju pojedinom slučaju, kao što su isprave, iskazi svjedoka, izjave stranaka, nalazi i mišljenja vještaka, tumača i uviđaj, dok je članom 105 stav 1 istog zakona definisano da ovlašćeno službeno lice utvrđuje sve činjenice i okolnosti bitne za rješavanje upravne stvari.

Odredbom člana 22 stav 2 tačka 2 Zakona o izgradnji objekata, propisano je da Glavni gradski arhitekta daje saglasnost na 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 3 ovog zakona.

Članom 22 stav 3 pomenutog zakona propisano je da poslove iz stava 2 ovog člana glavni gradski arhitekta vrši kao prenesene poslove.

Članom 72 Zakona o izgradnji objekata propisano je da se privremeni objekti postavljaju, odnosno grade u skladu sa programom privremenih objekata.

Članom 97 stav 2 Pravilnika o bližim uslovima za postavljanje odnosno građenje privremenih objekata, uređaja i opreme („Sl. list CG", br. 43/18, 76/18, 76/19, 9/24, 28/24) definisano je da maksimalne dimenzije montažne hale odnosno hangara određuju se na osnovu karakteristika konkretne lokacije i namjene za koju se predviđa njeno postavljanje.

Članom 21 stav 4 Zakona o privrednim društvima propisano je da pored pretežne djelatnosti, privredno društvo može da obavlja i druge djelatnosti u skladu sa zakonom, dok je stavom 5 definisano da obavljanje određene djelatnosti ili registracija privrednog društva mogu posebnim zakonom biti uslovljeni dobijanjem prethodne saglasnosti, odobrenja, dozvole ili drugog akta nadležnog organa.

Glavna gradska arhitektica je razmotrila zahtjev, idejno rješenje privremenog objekta projektovano od strane privrednog društva „A12 PROJECT" doo Podgorica, te nakon sprovedenog ispitnog postupka odlučila kao u dispozitivu rješenja.

Naime, smjernicama Programa privremenih objekata na teritoriji Glavnog grada Podgorica od 2025. do 2030. godine, definisano je da je montažna hala i hangar montažno-demontažni ili nepokretni privremeni objekat namijenjen za razne vrste skladištenja, privrednih i proizvodnih aktivnosti, servisa i usluga. Ovi objekti se grade od trajnog materijala – čelična konstrukcija sa odgovarajućom ispunom od sendvič panela, takođe može imati armirano-betonske elemente. Maksimalna površina montažne hale odnosno hangara iznosi 1.000,00 m^2. Maksimalni indeks zauzetosti je 0,50. Ukoliko se zadati indeks zauzetosti ne poklapa sa maksimalno zadatom bruto građevisnkom površinom, poštovati maksimalno zadatu bruto građevinsku površinu. Dozvoljena spratnost je prizemlje (moguće organizovanje galerije na površini ne većoj od 30% površine prizemlja). Svijetla visina prizemlja iznosi maksimum 6,00 m, izuzetno maksimalna svijetla visina može biti 9 m za carinska skladišta. Građevinska linija za objekte svijetle visine do 6 m mora biti minimalno udaljena 2,5 m od susjednih katastarskih parcela ili lokacija za gradnju/postavljanje objekta. U zoni VI dozvoljeno je umanjiti propisano odstojanje od sujedne parcele uz saglasnost

vlasnika susjednih parcela ili lokacija za gradnju/postavljanje objekta. Građevinska linija u odnosu na regulacionu liniju (liniju ka saobraćajnici) poštovati iz planskog dokumenta, a ukoliko nije na snazi ili je nepostojeća planska dokumentacija, istu planirati na rastojanju od minimum 5 m. Za objekte koji se grade, odnosno postavljaju, obavezno je planiranje privremenog parkirališta, obezbijediti 1PM na 100 m2 BGP objekta (minimum 5 parking mjesta). Prilikom postavljanja, odnosno izgradnje objekta neophodno je da se na lokaciji predvidi minimum 20% uređene zelene površine.

Urbanističko-tehničkim uslovima br. UPI 04-335/26-505, koje je Sekretarijat za komunalne poslove Glavnog grada Podgorica izdao 27. aprila 2026. godine, za lokaciju br. 156 (zona V), na dijelu katastarske parcele br. 2849, KO Dajbabe, predviđena je izgradnja privremenog objekta - montažna hala i hangar za eksploataciju prirodnih sirovina, skladištenje i proizvodnju, maksimalne površine 800,00 m². Takođe, uslovima je navedeno da maksimalna svijetla visina prizemlja iznosi maksimum 6 m, izuzetno maksimalna visina može biti 9 m za carinska skladišta.

Ovaj organ je nakon analize dostavljenog idejnog rješenja, shodno članu 111 Zakona o upravnom postupku, obavijestio investitora o rezultatima ispitnog postupka, te aktima br. UPI 30-332/26-232/1 od 28. jula 2026. godine, br. UPI 30-332/26-232/3 od 7. avgusta 2026. godine, br. UPI 30-332/26-232/5 od 28. avgusta 2026. godine, istog uputio da je potrebno uskladiti idejno rješenje privremenog objekta sa smjernicama iz Programa privremenih objekata na teritoriji Glavnog grada Podgorica od 2025. do 2030. godine, na način da grafičku dokumentaciju upodobi sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima, uskladi projektno rješenje sa odredbama važećeg planskog dokumenta, uskladi svijetlu visinu objekta sa smjernicama iz Programa odnosno uredi idejno rješenje tako što će predstaviti namjenu objekta i dostaviti dokaze za namjenu objekta kao carinskog skladišta, te obračuna uređene zelene površine.

U svojim izjašnjenjima br. 30-332/26-232/2 od 5. avgusta 2026. godine i br. 30-332/26-245 od 14. oktobra 2026. godine, investitor je uskladio idejno rješenje u skladu sa primjedbama ovog organa, u opštoj i tehničkoj dokumentaciji naznačio namjenu predmetnog objekta kao carinskog skladišta, te dostavio dokaze u vezi namjene objekta kao carinskog skladišta na način što je ovom organu dostavio sljedeće isprave: Izvod iz centralnog registra privrednih i drugih subjekata za privredno društvo „TOCCA TRADE" doo Podgorica, Izvod iz centralnog registra privrednih i drugih subjekata za privredno društvo „EXPO COMMERCE" doo Kotor, Odobrenje za carinsko skladište br. UPI-1437/4-23 izdato od Uprave prihoda i carina PJ Carinarnica Podgorica za privredno društvo „EXPO COMMERCE" doo Kotor, kao i Ugovor o zajedničkoj gradnji i regulisanju međusobnih prava i obaveza (za privremeni objekat koji je predmet ovog idejnog rješenja) br. OV 6893/2026 od 30.10.2026.godine, zaključen između investitora „TOCCA TRADE" doo Podgorica i privrednog društva „EXPO COMMERCE" doo Kotor.

Nakon uvida u dostavljenu dokumentaciju, a cijeneći dostavljene dokaze u smislu člana 107 stav 1 i člana 105 stav 1 Zakona o upravnom postupku, te cjelokupnu dokumentaciju korigovanog idejnog rješenja, ovaj organ je utvrdio da je investitor u potpunosti uskladio idejno rješenje sa primjedbama ovog organa, kao i da je u opštoj i tehničkoj dokumentaciji

idejnog rješenja dosljedno prikazao namjenu predmetnog privremenog objekta montažne hale kao carinskog skladišta.

Naime, iz odobrenja nadležnog carinskog organa proizilazi pravni osnov privrednog društva „EXPO COMMERCE" doo Kotor za korišćenje objekta kao carinskog skladišta, odnosno konstatovano je da se imenovano privredno društvo bavi i djelatnošću carinskog skladištenja.

Isto tako, dostavljenim Ugovorom o zajedničkoj gradnji regulisana su prava i obaveze u vezi sa izgradnjom privremenog objekta - carinskog skladišta, između ovdje investitora i prednje imenovanog privrednog društva, a koji objekat je predmet idejnog rješenja na koji se traži saglasnost u ovom postupku.

Analizirajući dostavljene dokaze ovaj organ nalazi da isti na nesporan način potvrđuju namjenu korišćenja objekta kao carinskog skladišta u smislu člana 97 stav 2 Pravilnika o bližim uslovima za postavljanje odnosno građenje privremenih objekata, uređaja i opreme i dijela 9.3 - Montažna hala i hangar u Programu privremenih objekata na teritoriji Glavnog grada Podgorica od 2025. do 2030. godine.

Dalje, uvidom u korigovano idejno rješenje i projektnu dokumentaciju konstatovano je da površina katastarske parcele br. 2849, KO Dajbabe, iznosi 13.439,11 m². Ukupna bruto građevinska površina planiranog objekta iznosi 657,31 m², sa indeksom zauzetosti 0,04, spratnosti P, prikazane maksimalne svijetle visine 7,43 m. Projektom je u okviru parcele planirano 47 parking mjesta i 4.139,88 m² uređenih zelenih površina, odnosno 30,80% ukupne površine parcele.

Nakon uvida u korigovanu predmetnu projektnu dokumentaciju, glavna gradska arhitektica konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja privemenog objekta montažne hale – carinskog skladišta u skladu sa smjernicama i osnovnim urbanističkim parametrima iz Programa privremenih objekata na teritoriji Glavnog grada Podgorica od 2025. do 2030. godine.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, glavna gradska arhitektica je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru TOCCA TRADE doo Podgorica na idejno rješenje privremenog objekta namijenjenog za eksploataciju prirodnih sirovina, skladištenje i proizvodnju montažna hala – carinsko skladište, na dijelu katastarske parcele br. 2849, KO Dajbabe, na lokaciji br. 156, (zona V) u Programu privremenih objekata na teritoriji Glavnog grada Podgorica od 2025. do 2030. godine, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima iz Programa.

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 ovjeri 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.

Obradio,
Viši savjetnik za pravne poslove,
Miloš Popović

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

Dostavljeno:
- Tocca Trade doo Podgorica;
- Arhivi.