



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma
i državne imovine



Broj: 05-332/26-3721/2
Podgorica, 02.04.2026. godine

FREE TECHNICS DOO

DANILOVGRAD

Beogradska br.66

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



Broj: 05-332/26-3721/2
Podgorica, 02.04.2026. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22, 25 i 41 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” broj 19/25 i 92/25) 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 podnosioca “Free Tehnics” Doo Danilovgrad, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Dijalog.Arhitektura.Urbanizam” Doo Podgorica, za izgradnju proizvodno skladišnog objekta, na kat. parcelama br. 2842/1, 2843/2, 2844/2, 2843/1, 2844/1, 2845/1 i 2846/1 sve KO Dajbabe, odnosno na UP9G i djelovima UP6G i UP12G, u bloku G, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Industrijska zona KAP-a” (“Službeni list Crne Gore”, broj 69/19), Glavni grad Podgorica, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva “Free Tehnics” Doo Danilovgrad, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Dijalog.Arhitektura.Urbanizam” Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.02.2026.godine u 12:06:26 +01'00', za izgradnju proizvodno skladišnog objekta, na kat. parc. br. 2842/1, 2843/2, 2844/2, 2843/1, 2844/1, 2845/1 i 2846/1 sve KO Dajbabe, odnosno na UP9G i djelovima UP6G i UP12G, u bloku G, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Industrijska zona KAP-a” (“Službeni list Crne Gore”, broj 69/19), Glavni grad Podgorica, ukupne bruto razvijene građevinske površine korisnog dijela objekta 3 657,76m² (planom zadato 4 955,00m²), indeksa izgrađenosti 0,33 (planom zadato 0,45), površine pod objektom 3 297,07m² (planom zadato 3 304,00m²); indeksa zauzetosti 0,30 (planom zadato 0,30); spratnosti Po+Vp (planom zadato Vp, P+1 – uz mogućnost izgradnje podzemne etaže) - 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 05-332/26-3721/1 od 19.03.2026.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se “Free Tehnics” Doo Danilovgrad, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Dijalog.Arhitektura.Urbanizam” Doo Podgorica, za izgradnju proizvodno skladišnog objekta, na kat. parcelama br. 2842/1, 2843/2, 2844/2, 2843/1, 2844/1, 2845/1 i 2846/1 sve KO Dajbabe, odnosno na UP9G i djelovima UP6G i UP12G, u bloku G, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Industrijska zona KAP-a” (“Službeni list Crne Gore”, broj 69/19), Glavni grad Podgorica.

Članom 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” broj 19/25, 92/25 i 160/25) utvrđena su ovlaštenja 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).

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25, 92/25 i 160/25), 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 obaveznost 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, 92/25 i 160/25), 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.

Članom 41 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25, 92/25 i 160/25), utvrđeno je da se na dijelu urbanističke parcele može 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.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-333/23-14832/6 izdati dana 23.01.2026. godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/25-1393 izdati dana 26.08.2025. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grad Podgorica; Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/23-1153 izdati dana 12.07.2023. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grad Podgorica i idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

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

Shodno grafičkom prilogu iz planskog dokumenta *Plan namjene površina*, predmetna lokacija, koja obuhvata urbanističku parcelu UP9G i dijelove urbanističkih parcela UP6G i UP12G, nalazi se u okviru površina za industriju i proizvodnju. Planirana namjena objekata na ovim površinama je proizvodno zanatstvo, skladišta i stovarišta. Komplementarnu namjenu podrazumjevaju sadržaji u funkciji administracije i uprave, zdravstvene ustanove, poslovanje (špediterske kuće, agencije i sl.) i uslužne (ugostiteljske) djelatnosti za potrebe osnovne namjene.

U okviru predložene parcelacije, za parcele iste i slične namjene, a u skladu sa potrebama investitora, može se vršiti formiranje većih urbanističkih parcela udruživanjem parcela. U tom slučaju građevinske linije, između susjeda koji se udružuju, se zanemaruju, a važe prema javnim površinama i susjednim parcelama koje nijesu predmet udruživanja.

Zona građenja je definisana građevinskom linijom, koja je definisana u grafičkom prilogu iz planskog dokumenta. Položaj i gabarit planiranih objekata prikazanih na grafičkim prilogima prilogima nijesu obavezujući, već će biti određeni prilikom detaljne razrade projektne

dokumentacije. Na svakoj urbanističkoj parceli ove namjene dozvoljena je izgradnja jednog ili više objekata osnovne namjene i pratećih sadržaja.

Vertikalni gabarit objekta ovim planom određuje se kroz dva parametra: spratnost objekta i maksimalna dozvoljena visina objekta. Pod svim objektima dozvoljena je izgradnja podrumskih etaža koje ne ulaze u proračun ostvarene BGP ukoliko su namijenjene za garažiranje vozila i tehničke prostorije. Shodno uslovima koje je propisala Agencija za civilno vazduhoplovstvo, a koji čine sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova br.06-333/25-14832/6 od 23.01.2026.godine, maksimalna vrijednost nadmorske visine najviše tačke planiranog objekta ne smije iznositi više od 90m nadmorske visine.

Članom 2 Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Glavnog grada Podgorice ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 014/21, 009/22, 031/22, 049/22 i 024/25) definisano je da pergole predstavljaju pomoćne objekte tip 3 – objekti uređenja terena. Takođe, članom 4 Odluke definisano je da se planski parametri u smislu zauzetosti i izgrađenosti urbanističke, odnosno katastarske parcele za pomoćne objekte tip 2 i tip 3 ne primjenjuju.

Parkiranje je potrebno predvidjeti na lokaciji ili u podzemnoj garaži. Broj parking mjesta predvidjeti u skladu sa normativima: 30PM na 1000m² za površine poslovanja i 20PM na 1000m² za površine proizvodnje. Minimalni procenat ozelenjenosti iznosi 30%.

Arhitektonske volumene objekata je potrebno pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike prostora. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i potrebno je kvalitetno ugraditi. Krovovi objekata mogu biti ravni ili kosi, malih nagiba, krovni pokrivači adekvatni nagibu.

Uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Dijalog.Arhitektura.Urbanizam“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.02.2026.godine u 12:06:26 +01'00', za izgradnju proizvodno skladišnog objekta, na kat. parc. br. 2842/1, 2843/2, 2844/2, 2843/1, 2844/1, 2845/1 i 2846/1 sve KO Dajbabe, odnosno na UP9G i djelovima UP6G i UP12G, u bloku G, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Industrijska zona KAP-a" ("Službeni list Crne Gore", broj 69/19), Glavni grad Podgorica, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja proizvodno skladišnog objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine korisnog dijela objekta 3 657,76m² (planom zadato 4 955,00m²), indeksa izgrađenosti 0,33 (planom zadato 0,45), površine pod objektom 3 297,07m² (planom zadato 3 304,00m²); indeksa zauzetosti 0,30 (planom zadato 0,30); spratnosti Po+Vp (planom zadato Vp, P+1 – uz mogućnost izgradnje podzemne etaže).

Projektovani objekat je koncipiran kao prizemni (Vp- visoko prizemlje) sa podzemnim dijelom. Svijetla visina iznosi 12m, dok je ukupna visina 15m, odnosno 45,10m nadmorske visine. Namjena objekta je skladištenje robe za montažu svih vrsta regala. Centralni skladišni prostor podijeljen je na dvije funkcionalne cjeline. U jednom dijelu, pored skladišnog prostora, predviđeni su administrativni blok i blok tehničkih prostorija. U okviru svijetle visine skladišnog prostora planiran je administrativni blok u službi osnovne namjene objekta. Blok tehničkih prostorija je smješten u podzemnoj etaži i shodno namjeni njena površina nije uzeta u obračun ukupne bruto površine objekta. Objekat je propisno udaljen od granica sa susjednim parcelama shodno smjernicama iz planskog dokumenta koje se odnose na građevinsku liniju.

Potrebna broj parking mjesta je obezbijeđen na lokaciji za građenje, gdje je ostvareno 81 parking mjesto. Zelene površine zauzimaju 3 424,35m² (31,10%) od ukupne lokacije, čime je zadovoljen propisani parametar koji se odnosi na zelene površine.

Na predmetnoj lokaciji evidentiran je 35kV dalekovod "Zagorič-G. Zeta", koji dijelom prelazi preko predmetne lokacije. S tim u vezi, uz idejno rješenje dostavljen je Elaborat usklađenosti sa

postojećom elektroenergetskom infrastrukturu, kojim je izvršena provjera usklađenosti planiranog objekta sa postojećim elektroenergetskim vodom.

Uvidom u idejno rješenje utvrđeno je da objekat projektovan u skladu sa oblikovanjem i materijalizacijom za ovu vrstu objekata. Fasadna obloga je najvećim dijelom planirana od gotovih sendvič panela, sa međuslojem termoizolacije. Ovakav tip fasade se nadovezuje direktno na AB konstrukciju objekta, te ujedno predstavlja i termikom izolovani fasadni zid. Planirane boje zidnih panela su RAL 7001 i RAL 7016. Imajući u vidu namjenu objekta, na objektu su predviđene ostakljene površine jedino u zoni administrativnog bloka. Planirana je bravarija od aluminijumskih profila sa termopan staklom i termoprekidom, stop sol i niskoemisionim staklima. Predloženi RAL bravarije je: 7016- antarcit siva. Krov objekta je kos prekriven gotovim čeličnim sendvič panelima.

Shodno navedenom, a uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim, odnosno sa 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) kao i sa smjericama u dijelu oblikovanja i materijalizacije.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva "Free Tehnics" Doo Danilovgrad, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Dijalog.Arhitektura.Urbanizam“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.02.2026.godine u 12:06:26 +01'00', za izgradnju proizvodno skladišnog objekta, na kat. parc. br. 2842/1, 2843/2, 2844/2, 2843/1, 2844/1, 2845/1 i 2846/1 sve KO Dajbabe, odnosno na UP9G i djelovima UP6G i UP12G, u bloku G, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Industrijska zona KAP-a" ("Službeni list Crne Gore", broj 69/19), Glavni grad Podgorica, 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 građevniskoj 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.

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

