



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-13290/2
Подгорица, 12.10.2026. године

„ZETATRANS“ AD

ПОДГОРИЦА

Ћемовско поље бб

Доставља се рјешење број и датум горњи.

МИНИСТАР

Опасон Радунковић



Сагласна:

ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ

Мирјана Ћуришић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-13290/2
Подгорица, 12.10.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат Главног државног архитекте, на основу члана 8, 10, 22, 25 и 41 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) као и члана 18 Закона о управном поступку („Службени лист Црне Горе“ број, 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), рјешавајући по захтјеву подносиоца „Zetatrans“ АД Подгорица за давање сагласности на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране ДОО „Decom group“ Подгорица, за изградњу складишта, на локацији коју чини дио УПЗ, на кат.парцелама бр. 1348/8, 1348/21, КО Дајбабе и кат. парцелама бр. 7938/3 и 7938/4, КО Подгорица III, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Сервисно складишна зона са ранжирном станицом“ („Службени лист Црне Горе“, број 45/18) Главни град Подгорица, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева „Zetatrans“ АД Подгорица на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране ДОО „Decom group“ Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 11.09.2026.године у 13:33:17 + 02'00', за изградњу складишта, на локацији коју чини дио УПЗ, на кат.парцелама бр. 1348/8, 1348/21, КО Дајбабе и кат. парцелама бр. 7938/3 и 7938/4, КО Подгорица III, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Сервисно складишна зона са ранжирном станицом“ („Службени лист Црне Горе“, број 45/18) Главни град Подгорица, укупне бруто развијене грађевинске површине објеката - постојеће 20.603,00м², новопланирано 8.759,17м², укупно 29.362,17м² (планом задато 113.512,00м²), индекса изграђености 0,26 (планом задато 1,0), површине под објектом - постојеће 19.789,00м², новопланирано 8.065,78м², укупно 27.854,78м² (планом задато 39.729,20м²); индекса заузетости 0,25 (планом задато 0,35); спратности: Шатори П, Хала 3 П+М, Административно дио По+П+1; веза хале и администрације По+П+1 (планом задато П+2) - у погледу усаглашености са смјерницама за обликовање и материјализацију и основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност, односно висина објекта и однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

О б р а з л о ж е њ е

Актом број 05-332/26-13290/1 од 17.09.2026.године, Директорату Главног државног архитекте овог Министарства, обратио се „Zetatrans“ АД Подгорица, захтјевом за давање сагласности на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Decom group“ ДОО Подгорица, за изградњу складишта, на локацији коју чини дио УПЗ, на кат.парцелама бр.1348/8, 1348/21, КО Дајбабе и кат. парцелама бр. 7938/3 и 7938/4, КО Подгорица III, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Сервисно складишна зона са ранжирном станицом“ („Службени лист Црне Горе“ бр. 45/18), Главни град Подгорица.

Чланом 22 став 1 тачке 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) утврђена су овлашћења Главног државног архитекте а нарочито да даје сагласност на: 1) идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000 м² и више, хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездица и туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, градског парка и објекта из члана 15 став 2 овог закона, у погледу усаглашености са: урбанистичко-техничким условима, у дијелу обликовања и материјализације; основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Чланом 8 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), дата је дефиниција техничке документације и утврђено да је иста скуп писане, нумеричке и графичке документације којом се утврђује концепција, услови и начин грађења објекта а ставом 2 истог члана Закона је утврђено да се иста израђује у складу са урбанистичко-техничким условима који се преузимају у складу са законом којим се уређује уређење простора, овим законом, посебним прописима и правилима струке. Чланом 9 став 1 тачка 1 овог Закона, прописано је да врсту техничке документације чини, између осталог и идејно рјешење, што у складу са цитираним чланом 8 став 2 Закона чини обавезност усклађености идејног рјешења као врсте техничке документације са урбанистичко-техничким условима, овим законом, посебним прописима и правилима струке.

Чланом 10 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25), наведено је да се идејним рјешењем утврђује генерална концепција за изградњу објекта, а нарочито: уклапање објекта у простор; положај објекта у оквиру локације и према сусједним објектима; 3Д визуелизација објекта; услови и рјешења прикључења објекта на саобраћајну, инсталациону и другу инфраструктуру и уређење локације.

Чланом 41 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25), утврђено је да се на дијелу урбанистичке парцеле може градити ако недостајући дио урбанистичке парцеле не утиче на функционалност и приступ објекту и уз услов да се индекси заузетости и изграђености утврђени за урбанистичку парцелу, у зависности од намјене, умањују за недостајући дио урбанистичке парцеле и да је испуњен услов минималне површине урбанистичке парцеле сходно планираној намјени.

Уз захтјев, именовани је доставио овом Министарству – Урбанистичко техничке услове број 08-332/23-1185/5 издате од стране Министарства екологије, просторног планирања и урбанизма, дана 24.04.2023. године; Изјава овлашћене геодетске организације и измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу објекта у заштићеној дигиталној форми.

Директорат главног државног архитекте овог Министарства, размотрио је предметни захтјев и одлучио као у диспозитиву рјешења, а ово из сљедећих разлога:

Смјерницама из планског документа за предметну парцелу утврђена је намјена Површине за индустрију и производњу. Општим условима дефинисано је да је за објекте на парцелама намијењеним складиштима и сервисима висинска регулација одређена висином кровног вијенца који се може кретати од 6м до максимално 16м (односно 10м за поједине објекте) изнад коте приступног пута. У том простору могуће је смјестити једну или двије етаже за објекте висине мање од 9м, односно једну, двије или три етаже за објекте висине преко 9м. Испод свих објеката на простору плана дозвољена је изградња подземних етажа. У бруто развијену грађевинску површину не обрачунавају се сервисни простори неопходни за функционисање подземне гараже и технички системи објекта, за разлику од осталих функционалних цјелина (магацини, оставе, пословни простори). Најмање 20% сваке урбанистичке парцеле ове намјене мора бити озелењено. Преостале слободне површине могу бити организоване као манипулативне површине, прилази, интерне саобраћајнице, паркинг простори, платои и сл. Ове површине не улазе у прорачун индекса заузетости на парцели. На свакој урбанистичкој парцели ове намјене дозвољена је изградња једног или више складишно-сервисних објеката и пратећих садржаја. Кровови објеката могу бити равни или коси, малих нагиба, кровни покривачи адекватни нагибу.

Увидом у измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране доо „Desom group“ Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 11.09.2026.године у 13:33:17 + 02'00', утврђено је да је пројектовани објекат складишно-сервисног комплекса, са пратећим садржајима у складу са задатом намјеном. У оквиру УП бр.3 постоје изграђени објекти: а. хладњача, б. затворено складиште, ц. затворено складиште. У оквиру комплекса постоји изграђена и бензинска пумпа мањег капацитета за потребе корисника простора. У оквиру постојећег комплекса пројектовано је складиште са административним сектором на мјесту гдје су срушене двије шатор хале. Шатор хале се пројектом планирају на другом мјесту, у оквиру комплекса. Комплетан пројекат подијељен је у 3 фазе. Фаза 1: Пројекат шатор хала односно Хале 1 и 2; Фаза 2: Хала3 са административним сектором и уређењем зеленила; Фаза 3: Соларна електрана на крову хале 3. Предметни објекти су спратности П (објекат 1 и објекат 2) и спратности П са мезанином (објекат 3) као и По+П+1 за административни дио односно По+П+2 дио степеништа који обезбјеђује везу са мезанином складишта. Степениште повезује халу и административни дио објекта. У оквиру комплекса обезбијеђен је минималан проценат озелењености од 20% као и задовољавајући број паркинг мјеста предвиђен планским документом.

Измјене предметног идејног рјешења у односу на рјешење на које је дата сагласност Главног државног архитекта, број 05-332/26-6244/5 од 24.07.2026. године, настале су услед поступка ревизије чиме је уврђено да нису изостављени дјелови кат. парцела који не припадају дијелу урбанистичке парцеле тј. предметној локацији. Самим тим дошло је до корекције површине предметне локације. Такође, утврђено је да није добро приказана површина постојећих објеката на локацији те је иста коригована. На основу изјаве овлашћене геодетске организације о тачној површини постојећих објеката и површини парцела које су саставни дио УПЗ а чине локацију за грађење кориговани су аналитички подаци и усаглашени задати и остварени урбанистички параметри, при чему су сви кориговани параметри и даље усклађени са важећим планским документом и остају у оквиру прописаних урбанистичких параметара. Наведене промјене условиле су корекцију позиције зелених површина на парцели.

Сходно наведеном, а увидом у измијењено идејно рјешење констатује се да је пројектовани објекат усаглашен са прописаним, односно са основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта и однос према грађвинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Обликовање објеката мора бити усклађено са структурама непосредног окружења, у погледу основних параметара форме и принципа организовања физичких средина. Приликом обликовања објеката треба водити рачуна о једноставности пропорције и форме, прилагођености форми објеката топографији терена, прилагођености климатским условима и предвиђеној намјени, односно треба уважити начела јединства, амбијентализације и контекстуалности простора.

Увидом у достављено измијењено идејно рјешење утврђено је да су објекти 1 и 2 – шатори пројектовани као једнобродне лучне хале. Зидови и лучни кров објекта се облажу индустријским ПВЦ намјенским платном-мембраном. Фасаде Хале 3 са административним сектором су од термопанела са одговарајућим спојницама. Панели су постављени тако да прате хоризонталност објекта у боји РАЛ 7035. Дио уз халу који је веза између два функционална сектора је у демит фасади у боји РАЛ 9010. Кров је предвиђен од ватроотпорних кровних сендвич панела ТРИМОТЕРМ. Кровна конструкција је пројектована тако да се на њу постављају соларни панели. Улазни портал административног дијела истакнут је у плавој боји од алубонда, РАЛ 5015, нијанса која је карактеристична за лого фирме.

Сходно свему наведеном, измијењено идејно рјешење је усаглашено са смјерницама за обликовање и материјализацију.

Код изложеног правног и чињеничног стања ствари, овај Директорат је нашао да су се стекли услови за давање сагласности подносиоцу захтјева „Zetatrans“ АД Подгорица на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране ДОО „Decom group“ Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 11.09.2026.године у 13:33:17 + 02'00', за изградњу складишта, на локацији коју чини дио УПЗ, на кат.парцелама бр. 1348/8, 1348/21, КО Дајбабе и кат. парцелама бр. 7938/3 и 7938/4, КО Подгорица III, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Сервисно складишна зона са ранжирном станицом („Службени лист Црне Горе“, број 45/18) Главни град Подгорица, у погледу усаглашености са урбанистичко техничким условима у дијелу обликовања и материјализације, као и са основним урбанистичким параметарима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији), другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта), смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објекта и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

Сагласно изложеном, с примјеном цитираних законских прописа, ријешено је као у диспозитиву овог рјешења.

УПУТСТВО О ПРАВНОЈ ЗАШТИТИ: Против овог рјешења може се изјавити тужба Управном суду Црне Горе, у року од 20 дана од дана његовог пријема.

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

