



Црна Гора  
Министарство просторног планирања, урбанизма  
и државне имовине



Број: 05-332/25-15028/4  
Подгорица, 18.05.2026. године

**„UNIPROM KAP“ ДОО**

**ПОДГОРИЦА**  
Дајбабе бб

Доставља се рјешење број и датум горњи.

**МИНИСТАР**

Славен Радуновић



Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА  
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

Мирјана  
Ђурић

Својеручно потписана  
Датум:  
Данак: 2026.05.18 12:34:42  
40290

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/25-15028/4  
Подгорица, 18.05.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат Главног државног архитекте, на основу члана 8, 10, 22 и 25 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 „Uniprom KAP“ доо Подгорица, за давање сагласности на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „DVARP + С“ д.о.о. Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 15.04.2026. године у 15:51:09 +02'00, за изградњу складишта, на УП54А, зона А, на кат. пар. бр. КР 45/60 и дио КР45/6, 45/25, 45/7, 44/3, 46/11, 1/9, 45/11, 45/12 и 45/33, КО Ботун, у обухвату Измјена и допуна ДУП-а „Индустријска зона Капа“ (“Службени лист ЦГ” бр. 69/19), Главни град Подгорица доноси

### Р Ј Е Ш Е Њ Е

**Даје се сагласност** подносиоцу захтјева „Uniprom KAP“ доо Подгорица на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „DVARP + С“ д.о.о. Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 15.04.2026. године у 15:51:09 +02'00, за изградњу складишта, на УП54А, зона А, на кат. пар. бр. КР 45/60 и дио КР45/6, 45/25, 45/7, 44/3, 46/11, 1/9, 45/11, 45/12 и 45/33, КО Ботун, у обухвату Измјена и допуна ДУП-а „Индустријска зона Капа“ (“Службени лист ЦГ” бр. 69/19), Главни град Подгорица: укупне бруто развијене грађевинске површине објекта 2.656,12м<sup>2</sup> (планом задато 3.525,00м<sup>2</sup>); укупне површине под објектима 2.091,86м<sup>2</sup> (планом задато 2.203,0м<sup>2</sup>) индекса изграђености 0,30 (планом задато 0,40), индекса заузетости 0,23 (планом задато 0,25), спратности П+2 (планом задато Вп, П+2) у погледу усаглашености са урбанистичко техничким условима у дијелу обликовања и материјализације 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 озеленености и намјена објекта).

### Образложење

Актом број 05-332/25-15028/1 од 28.11.2025. године, Директорату Главног државног архитекте овог Министарства, обратио се „Uniprom KAP“ доо Подгорица, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „DVARP + С“ д.о.о. Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 15.04.2026. године у 15:51:09 +02'00, за изградњу складишта, на УП54А, зона А, на кат. пар. бр. КР 45/60 и дио КР45/6, 45/25, 45/7, 44/3, 46/11, 1/9, 45/11, 45/12 и 45/33, КО Ботун, у обухвату Измјена и допуна ДУП-а „Индустријска зона Капа“ (“Службени лист ЦГ” бр. 69/19), Главни град Подгорица.

Чланом 22 став 1 тачка 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 м<sup>2</sup> 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 утађује 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, 92/25 и 160/25), 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.

Уз захтјев, именовани је доставио овом Министарству – Урбанистичко техничке услове број: 06-333/24-111463/7 издати дана 21.11.2024. године од стране Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине; Изјаву пројектанта са табеларним приказом задатих и остварених урбанистичких параметара; Изјаву овлашћене геодетске организације и допуњено 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 са сљедећих разлога:

Смјерницама из планског документа Измјене и допуне ДУП-а „Индустријска зона Капа“ („Службени лист ЦГ“ бр. 69/19), Главни град Подгорица, на УП54А планирана намјена је површине за индустрију и производњу (ИП) - производно занатство, складишта, стоваришта. Општим смјерницама прописано је да габарите објекта треба пројектовати у складу са задатим величинама заузетости терена, спратности и бруто грађевинске површине. У оквиру максималне бруто грађевинске површине планираних објеката урачунати укупну површину отвореног и затвореног корисног простора, који је планиран у свим етажама објекта (сутерен приземље-спрат-поткровље). На урбанистичким парцелама је могуће градити један или више објекта. Паркирање планирати у оквиру парцеле и у објекту, у складу са Правилником о ближем садржају и форми планског документа, критеријумима намјене површина, елементима урбанистичке регулације и јединственим графичким симболима, гдје су дати нормативи: за производњу на 1000м<sup>2</sup> – 20 паркинг мјеста (мин. 6 а мах 25 паркинг мјеста) а за пословање на 1000м<sup>2</sup> – 30 паркинг мјеста (мин. 10 а мах 40 паркинг мјеста). Процент озелењености урбанистичке парцеле је 40 % за парцеле од 6-10 ха.

Увидом у допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „DVARP + С“ д.о.о. Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 15.04.2026. године у 15:51:09 +02:00, утврђено је да је пројектовани објекат у складу са намјеном површине за индустрију и производњу (ИП) – складиште. Идејним рјешењем пројектован је слободностојећи објекат за производњу, прераду и складиштење, спратности П+2. Планиран је процес производње, амбалажирања и складиштења. У објекту је предвиђен простор у функцији производње, прераде и простор за складиштење са палетним регалима. Приступ парцели и објекту је омогућен са планиране саобраћајнице према ДУП-у. Пројектом је предвиђена изградња кружне интерне саобраћајнице која обухвата објекат складишта са спољне стране и обезбјеђује несметан приступ теретних возила утоварним позицијама. Саобраћајница је пројектована тако да омогући континуално кретање шлеперских и соло

теретних возила, без потребе за маневрисањем унутар радне зоне. Саобраћајница се води дуж периметра објекта и директно сервисира три задња улаза намијењена процесима утовара и истовара робе. Предвиђена су два улаза на главној фасади – улаз за запослене као и улаз за доставу робе док су са задње стране објекта планирана три улаза за доставу робе теретним возилом. На парцели је пројектовано 18 паркинг мјеста од бетонских растер плоча циме је испуњен услов прописан планским документом. Идејним рјешењем предвиђен је проценат озелењености од 40,60% што је у складу са мин. прописаним коефицијентом зеленила на парцели од 40%.

Сходно наведеном, а увидом у допуњено 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 грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

У погледу обликовања и материјализације, планом је прописано да рјешавањем захтјева корисника за градњом нових или интервенцијама на постојећим објектима, уз стриктну контролу техничке документације и реализације, допринијеће се унапредјењу архитектонских и ликовних вриједности самих објеката, а самим тим и укупне слике простора. Архитектонске волумене објеката потребно је пажљиво пројектовати са циљем постизања хомогене слике простора. Фасаде објеката као и кровне покриваче предвидјети од квалитетног и трајног материјала и квалитетно уградити. Објекте треба максимално осавременити и обликовати у складу са новим технолошким и грађевинским материјалима, уз примјену савремених и иновативних рјешења која су еколошки прихватљива. Кровови могу бити равни или коси – двоводни или вишеводни, са нагибима кровних равни које одговарају климатским условима подручја. Могуће је кров озеленити по кровним равнима. Такође се велике површине производних и складишних простора могу обложити материјалима који су самоодрживи у смислу енергетске ефикасности. Могуће је на крововима постављати соларне и фотоволтажне панеле у циљу искоришћења зелене енергије.

Према Идејном рјешењу планирани објекат се својим једноставним обликовањем, планираним зеленилом и употребом материјала отпорних на атмосферске утицаје уклапа у постојећи амбијент. Код завршне обраде фасаде објекта предвиђени су Фасадни термоизолациони сендвич панели у двије боје: РАЛ 1019 и РАЛ 7008. На фасади су присутна алуминијска гаражна врата, Hoermann SPU F42 у боји РАЛ1019, алуминијуска пуна роло врата Hoermann RollMatic, као и једнокрилна спољашња противпожарна врата Hoermann H6-1 од челика. Осим спољашњих врата на фасади присутни су и једнокрилни и двокрилни прозори. Отвор је од алуминијумских профила са термичким прекидом, по систему SCHUECO ASS 50 или слично. На кровној челичној подконструкцији изводе се кровни панели Trimoterm Perform R.

Сходно свему наведеном, 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 „Uniprom KAP“ доо Подгорица на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „DVARP + С“ д.о.о. Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 15.04.2026. године у 15:51:09 +02'00, за изградњу складишта, на УП54А, зона А, на кат. пар. бр. КР 45/60 и дио КР45/6, 45/25, 45/7, 44/3, 46/11, 1/9, 45/11, 45/12 и 45/33, КО Ботун, у обухвату Измјена и допуна ДУП-а „Индустријска зона Капа“ (Службени лист ЦГ бр. 69/19), Главни град Подгорица у погледу обликовности и материјализације објеката, као и основних урбанистичких параметара (брuto развијена грађевинска површина, индекс изграђености, индекс заузетости, спратност објекта, однос према грађевинској линији и колски прилаз објекту).

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

**УПУСТВО О ПРАВНОЈ ЗАШТИТИ:** Против овог рјешења може се изјавити жалба овом Министарству, у року од 8 дана од дана његовог пријема.

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА  
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

**Мирјана Ђуришић**

**Mirjana** Digitally signed  
**Ђуришић** by Mirjana Đurišić  
Date: 2026.05.18  
12:36:10 +02'00'