

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/26-210
Podgorica, 11. septembar 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 Korać Darka za davanje saglasnosti na idejno rješenje servisno-skladišnog objekta na katastarskoj parceli br. 372/2, KO Donji Kokoti, u zahvatu PUP-a „Izmjene i dopune PUP-a Glavnog grada Podgorica“ („Sl. list CG - o.p.“, br. 96/25), donijela je,

RJEŠENJE

Investitoru Korać Darku daje se saglasnost na idejno rješenje servisno-skladišnog objekta na katastarskoj parceli br. 372/2, KO Donji Kokoti, u zahvatu PUP-a „Izmjene i dopune PUP-a Glavnog grada Podgorica“, 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 30-332/26-210 od 12. maja 2026. godine, Službi glavnog gradskog arhitekta podniet je zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje servisno-skladišnog objekta na katastarskoj parceli br. 372/2, KO Donji Kokoti, u zahvatu PUP-a „Izmjene i dopune PUP-a Glavnog grada Podgorica“, investitora Darka Koraća.

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.

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

U tekstualnom dijelu PUP-a navedeno je da se osnovni i pomoćni objekti na parceli postavljaju u zoni dozvoljene gradnje pri čemu se moraju zadovoljiti osnovni urbanistički parametri. U opštim uslovima za uređenje parcele istog poglavlja naglašeno je da teren oko objekta treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja uz preporuku upotrebe kamena ili vertikalnog ozelenjavanja. Postojeće suvomeđe u granicama urbanističke parcele treba očuvati u najvećem mogućem obimu sa ciljem zaštite i unaprijeđenja pejzažnih karakteristika.

Uvidom u Izmjene i dopune PUP-a Glavnog grada Podgorica utvrđeno je da je na katastarskoj parceli br. 372/2, KO Donji Kokoti, shodno grafičkom prilogu „Plan namjene površina – opšte kategorije“, planirana namjena „naselja“. Dalje je utvrđeno da na planiranoj namjeni opšte kategorije važe pravila za izgradnju servisno-skladišnih i privrednih objekata. Za planiranu namjenu, planom je definisana minimalna površina katastarske parcele od 600,00 m².

Na katastarskoj parceli br. 372/2 KO Donji Kokoti, površine 1.500,00 m², definisani su sljedeći urbanistički parametri: indeks izgrađenosti 1,50, maksimalna bruto građevinska površina objekta 2.500,00 m², indeks zauzetosti 0,60 i spratnost objekta 3 nadzemne etaže sa mogućnošću izgradnje podruma. Ukoliko se podzemna etaža koristi za garažiranje i za tehničke prostorije, onda njena površina ne ulazi u obračun BRGP-a. Definisano je da je minimalno rastojanje objekta od susjedne parcele 5,00 m, a minimalna rastojanje objekta od regulacione linije 5,00 m. Dozvoljava se i manja udaljenost od navedene ukoliko se pribavi pismena saglasnost vlasnika susjedne parcele. Prema smjernicama iz plana parkiranje obezbijediti u okviru parcele. Minimalni procenat zelenih površina na urbanističkoj parceli iznosi 30,00%. Najveća visina etaže za garaže i tehničke prostorije je 3 m, za poslovne etaže 4,50 m, računajući između gornjih kota međuspratnih konstrukcija. Za visoko prizemlje namijenjeno skladištima i servisima ako je to uslovljeno tehnološkim procesima svijetla visina može biti do 12,00 m. Prostor u kojem se predviđa izgradnja uprave ili administracije objekta može biti do P+2, ali tako da ne prelazi ukupni visinski gabarit skladišno-industrijskog dijela objekta. Administrativni dio objekta može zauzeti maksimalno 30,00 % od ukupne površine objekta.

Uvidom u idejno rješenje objekta konstatovano je da je na katastarskoj parceli br. 372/2, KO Donji Kokoti, površine 1.500,00 m², planirana izgradnja servisno-skladišnog objekta bruto građevinske površine 251,90 m², površine pod objektom 251,90 m² i spratnosti P. Planirani objekat projektovan je u okviru zadatih građevinskih linija. U okviru parcele planirano je devet parking mjesta i 481,03 m² zelenih površina, odnosno 31,43 % ukupne površine parcele. Svijetla visina objekta je 6,00 m.

Glavna gradska arhitektica donijela je prvostepeno rješenje bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka, s obzirom na to da je zahtjev u cjelosti usvojen (član 113 Zakona o upravnom postupku).

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, glavna gradska arhitektica je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Korać Darku na idejno rješenje servisno-skladišnog objekta na katastarskoj parceli br. 372/2, KO Donji Kokoti, u zahvatu PUP-a „Izmjene i dopune PUP-a Glavnog grada Podgorica“, 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:

- Darko Korać,
- Arhivi.