CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekte

Broj: UP I 30-332/26-480
Podgorica, 24. novembar 2026. godine

Glavna gradska arhitektica, na osnovu člana 22 stav 2 tačka 2 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 i 5/22, 30/23, 42/23 i 6/26), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), postupajući po zahtjevu investitora „OSMI RED-D" doo Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje privremenog objekta namijenjenog za eksploataciju prirodnih sirovina, skladištenje i proizvodnju – montažna hala i hangar u zahvatu katastarske parcele br. 263/3, KO Donji Kokoti, na lokaciji označenoj brojem 191, u Zoni V, u Programu privremenih objekata na teritoriji Glavnog grada Podgorica 2025.-2030. godine („Sl. list – o.p.", br. 57/25), donijela je,

R J E Š E NJ E

Odbija se zahtjev broj UP I 30-332/26-480 od 24. septembra 2026. godine, podnosioca „OSMI RED-D" doo Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje privremenog objekta namijenjenog za eksploataciju prirodnih sirovina, skladištenje i proizvodnju – montažna hala i hangar u zahvatu katastarske parcele br. 263/3, KO Donji Kokoti, na lokaciji označenoj brojem 191, u Zoni V, u Programu privremenih objekata na teritoriji Glavnog grada Podgorica 2025.-2030. godine.

O b r a z l o ž e nj e

Aktom br. UP I 30-332/26-480 od 24. septembra 2026. godine, investitor „OSMI RED-D" doo Podgorica podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekte za davanje saglasnosti na idejno rješenje privremenog objekta namijenjenog za eksploataciju prirodnih sirovina, skladištenje i proizvodnju – montažna hala i hangar u zahvatu katastarske parcele br. 263/3, KO Donji Kokoti, na lokaciji označenoj brojem 191, u Zoni V, u Programu privremenih objekata na teritoriji Glavnog grada Podgorica 2025.-2030. godine.

Članom 11 Zakona o upravnom postupku propisano je da se u upravnom postupku moraju pravilno i potpuno utvrditi sve činjenice i okolnosti koje su od značaja za zakonito i pravilno odlučivanje o upravnoj 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 72 stav 1 Zakona o izgradnji objekata propisano je da se privremeni objekti postavljaju, odnosno grade u skladu sa programom privremenih objekata. Stavom 2 istog člana propisano je da program iz stava 1 ovog člana sadrži, naročito zone i smjernice sa urbanističkim uslovima za postavljanje privremenih objekata.

Glavna gradska arhitektica je razmotrila zahtjev, idejno rješenje privremenog objekta i odlučila kao u dispozitivu rješenja.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje konstatovano je da je planirana izgradnja privremenog objekta namijenjenog za eksploataciju prirodnih sirovina, skladištenje i proizvodnju – montažna hala u zahvatu katastarske parcele br. 263/3, KO Donji Kokoti, na lokaciji označenoj brojem 191, u Zoni V, u Programu privremenih objekata na teritoriji Glavnog grada Podgorica 2025.-2030. godine.

Programom privremenih objektata na teritoriji Glavnog grada Podgorica od 2025. do 2030. godine u dijelu smjernica za dimenzije na postavljanje i građenje montažne hale i hangara definisano je da maksimalna površina hale odnosno hangara iznosi 1.000,00 m². Maksimalni indeks zauzetosti lokacije montažne hale odnosno hangar je 0.50, te ukoliko se zadati indeks zauzetosti ne poklapa sa maksimalno zadatom bruto građevinskom površinom, poštovati maksimalno zadatu bruto građevinsku površinu.
Programom je propisano i da je dozvoljena spratnost objekta prizemlje kao i da je moguće organizovanje galerije na površini ne većoj od 30% površine prizemlja koja ulazi u maksimalnu BGP.

Urbanističko - tehničkim uslovima br. UPI 04-335/26-2005/1, koje je Sekretarijat za komunalne poslove Glavnog grada Podgorica izdao 18. septembra 2026. godine, definisano je da je na dijelu kat.parcela na lokaciji označenoj brojem 191, u Zoni V, u Programu privremenih objekata na teritoriji Glavnog grada Podgorica 2025.-2030. godine, predviđeno postavljanje namijenjenog za eksploataciju prirodnih sirovina, skladištenje i proizvodnju – montažna hala i hangar, maksimalne površine 1.000,00 m².

Organ je izvršio uvid u dostavljeno idejno rješenje i utvrdio da je planirani privremeni objekat ukupne bruto površine 1.298,55 m².

U odnosu na prednje navedeno konstatuje se da je planirani objekat u prekoračenju zadate bruto površine objekta za 298,55 m².

Takođe, uvidom u dostavljeno idejno rješenje konstatovano je da projektovana širina interne saobraćajnice nije prihvatljiva jer ne ispunjava propisani uslov od minimum 5,5 m širene komunikacije za pristup do parking mjesta pod uglom 90° shodno članu.

Obavještenjem o rezultatima ispitnog postupka br. UP I 30-332/26-480/1 od 9. novembra 2026. godine, glavna gradska arhitektica je obavijestila investitora o prethodno navedenom i utvrđenom činjeničnom stanju.

Investitor je u odnosu na obavještenje o rezultatima ispitnog postupka broj UP I 30-332/26-480/1 od 9. novembra 2026. godine, dostavio izjašnjenje br. UP I 30-332/26-480/2 od 12. novembra 2026. godine, u kojem u bitnom osporava utvrđeno prekoračenje površine od 298,55 m², ističući da se zadati limit odnosi na površinu osnove i da galerija ne ulazi u obračun jer ne zauzima dodatni prostor na parceli, te da su objašnjenje da se radi o bruto površini osnove od 1.000,00 m² dobili i na sastanku sa predstavnicima Sekretarijata. U prilogu je dostavio i Zahtjev za preispitivanje i tumačenje odredbe urbanističko-tehničkih uslova kao i Dopis Sekretarijata br. 04-019/26-2005/1 od 18. septembra 2026. godine.

Takođe, istakao je da se kota od 500 cm (5,00 m) u idejnom rješenju odnosi na položaj regulacione linije, a ne na širinu interne saobraćajnice, te da je izvršena dopuna u grafičkom prilogu i da je sada prikazana kao 550cm (5,50 m), čime je ispunjen propisani uslov za pristup parking mjestima pod uglom od 90°.

Razmatrajući navode iz izjašnjenja u dijelu koji se odnosi na prekoračenje bruto građevinske površine objekta, ovaj organ je utvrdio da isti nijesu od uticaja na donošenje drugačije odluke u ovoj upravnoj stvari.

Naime, ovakvo tumačenje je suprotno izričitim odredbama Programa privremenih objekata na teritoriji Glavnog grada Podgorica od 2025. do 2030. godine, kojim je jasno propisano da je moguće organizovanje galerije na površini ne većoj od 30% površine prizemlja koja ulazi u maksimalnu BGP.
Pored navedenog Programom je određeno da maksimalni indeks zauzetosti lokacije montažne hale odnosno hangara je 0.50, te da ukoliko se zadati indeks zauzetosti ne poklapa sa maksimalno zadatom bruto građevinskom površinom, poštuje se maksimalno zadata bruto građevinska površina, a koja u konkretnom slučaju iznosi 1.000,00 m².

Takođe, ovaj organ nije posebno cijenio niti razmatrao naknadno dostavljeni dopunjeni grafički prilog situacionog plana priložen uz izjašnjenje od 12. novembra 2026.godine, imajući u vidu da iz idejnog rješenja proizilazi prekoračenje maksimalno propisane površine od 1.000,00 m² (projektovana bruto površina iznosi 1.298,55 m², uz prekoračenje od 298,55 m²), dok Program privremenih objekata na teritoriji Glavnog grada Podgorice izričito propisuje da površina galerije ulazi u maksimalnu BGP i da se u slučaju nepoklapanja poštuje maksimalno zadata BGP. Kako navedeni nedostatak u pogledu propisane površine objekta nije otklonjen, dodatno ispitivanje ili ocjena naknadno priložene dopune grafičkog priloga u vezi sa kotiranjem saobraćajnice ne bi mogla dovesti do drugačijeg ishoda po pitanju ispunjenosti uslova za davanje saglasnost na idejno rješenje.

Shodno svemu navedenom, te sagledavajući ovakvo činjenično stanje stvari, glavna gradska arhitektica je našla da se nisu stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje privremenog objekta namijenjenog za eksploataciju prirodnih sirovina, skladištenje i proizvodnju – montažna hala i hangar u zahvatu katastarske parcele br. 263/3, KO Donji Kokoti, na lokaciji označenoj brojem 191, u Zoni V, u Programu privremenih objekata na teritoriji Glavnog grada Podgorica 2025.-2030. godine, u pogledu usaglašenosti sa osnovnim urbanističkim parametrima, pa je odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u roku od 15 dana od dana njegovog prijema, a preko ove Službe.

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

Dostavljeno:
- „Osmi Red-D" doo Podgorica;
- Arhivi.