



CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
SLUŽBA GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE

Njegoševa 13, 81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 665-077, 665-042
email: glavni.arhitekta@podgorica.me
www.podgorica.me

Broj: UP I 30-332/22-32/1

5. april 2022. godine

Za: **GZNR GROUP doo**
Cetinjski put, Capital Plaza, 7. sprat, Podgorica

Veza: UP I 30-332/22-32 od 4. aprila 2020. godine

Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje

Poštovani,

U prilogu akta dostavljamo Vam rješenje o saglasnosti na idejno rješenje poslovno-stambenog objekta - centralne djelatnosti CD, na urbanističkoj parceli br. UP B14, zona B, koju čine djelovi kat. parcela br. 3509/1, 3509/3, 3506/8, 3506/13 i 4146/3 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Drač - za urbanu cjelinu Nova varoš 1.2“ („Sl. list CG - o.p.“, br. 52/18).

Srdacan pozdrav,



Arh. Filip Aleksić, dipl.ing.
glavni gradski arhitekta

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/22-32
Podgorica, 5. april 2022. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 87 u vezi sa stavom 4 tačka 1 i člana 88 stav 1 i 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), 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 i 10/20) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu investitora GZNR GROUP doo Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje poslovno-stambenog objekta - centralne djelatnosti, na urbanističkoj parceli br. UP B14, zona B, koju čine djelovi kat. parcela br. 3509/1, 3509/3, 3506/8, 3506/13 i 4146/3 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Drač – za urbanu cjelinu Nova varoš 1.2“ („Sl. list CG - o.p.“, br. 52/18), donio je

R J E Š E N J E

I - Investitoru GZNR GROUP doo Podgorica daje se saglasnost na idejno rješenje poslovno - stambenog objekta - centralne djelatnosti, na urbanističkoj parceli br. UP B14, zona B, koju čine djelovi kat. parcela br. 3509/1, 3509/3, 3506/8, 3506/13 i 4146/3 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Drač - za urbanu cjelinu Nova varoš 1.2“ („Sl. list CG - o.p.“, br. 52/18), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima..

II - Poništava se rješenje glavnog gradskog arhitekta br. UP I 30-332/20-214/2 od 31. jula 2020. godine.

O b r a z l o ž e n j e

I - Aktom br. UP I 30-332/22-32 od 4. marta 2022. godine, investitor GZNR GROUP doo Podgorica podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta za davanje saglasnosti na idejno rješenje poslovno-stambenog objekta - centralne djelatnosti, na urbanističkoj parceli br. UP B14, zona B, koju čine djelovi kat. parcela br. 3509/1, 3509/3, 3506/8, 3506/13 i 4146/3 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Drač - za urbanu cjelinu Nova varoš 1.2“ („Sl. list CG - o.p.“, br. 52/18).

Odredbom člana 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), propisano je da glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji). Shodno članu 88 stav 1 ovog zakona propisano je da se gorenavedeni poslovi glavnog državnog arhitekta, koji se odnose na zgrade do 3000m² bruto građevinske površine, izuzev hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, kao i poslovi iz člana 87 stav 4 tačke 2, 3, 5 i 6, prenose na jedinicu lokalne samouprave.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio zahtjev, idejno rješenje objekta projektovano od strane preduzeća A12 PROJECT doo Podgorica, i odlučio kao u dispozitivu rješenja.

U skladu sa odredbama članova 87 i 215 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, saglasnost se izdaje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture, odnosno uslova iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekata.

Uslovima za objekte centralnih djelatnosti u okviru DUP-a „Drač - za urbanu cjelinu Nova varoš 1.2“, dati su kao slobodnostojeći objekti u okviru urbanističkih blokova otvorenog ili poluotvorenog tipa. Na nekim urbanističkim parcelama moguća je izgradnja dvojnih ili objekata u nizu samo ako dispozicija planiranih građevinskih linija to dozvoljava, sa obaveznim dilatacijama na granicama urbanističkih parcela. Visina nadzitka potkrovnne etaže iznosi najviše 1,20 m, računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine. u oblikovnom smislu preporučuje se savremen, funkcionalan arhitektonski izraz i materijalizacija. Krovovi novih objekata mogu biti ravni i nije dozvoljeno izvođenje kosih ili mansardnih krovova. Objekti centralnih djelatnosti na parcelama UP B13, UP B14, UP B15, UP B16 i UP C15 mogu sadržati i stanovanje do 50% BGP.

Uvidom u DUP „Drač - za urbanu cjelinu Nova varoš 1.2“ utvrđeno je da su za urbanističku parcelu br. UP B14, namjene „centralne djelatnosti“, površine 927m², predviđeni sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,5 (maksimalna površina pod objektom 464m²), indeks izgrađenosti 2,0 (maksimalna bruto građevinska površina objekta 1854m²), maksimalna spratnost Po+P+3. Udaljenost građevinske linije od regulacione linije, kao i od susjednih parcela definisana je na grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja poslovno-stambenog objekta u zoni centralnih djelatnosti bruto građevinske površine 1829,68m², sa indeksom zauzetosti 0,47, indeksom izgrađenosti 1,97, spratnosti Po+P+3, u okviru definisanih građevinskih linija.

Glavni gradski arhitekta donio je prvostepeno rješenje bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka, s obzirom na to da je zahtjev stranke u cjelosti usvojen (član 113 Zakona o upravnom postupku).

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru GZNR GROUP doo Podgorica na idejno rješenje poslovno-stambenog objekta - centralne djelatnosti CD, na urbanističkoj parceli br. UP B14, zona B, koju čine djelovi kat. parcela br. 3509/1, 3509/3, 3506/8, 3506/13 i 4146/3 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Drač - za urbanu cjelinu Nova varoš 1.2“ („Sl. list CG - o.p.“, br. 52/18), u pogledu usaglašenosti sa smjericama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

II – Investitor GZNR GROUP doo Podgorica se aktom br. UP I 30-332/20-214 od 21. jula 2020. godine obratio zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje predmetnog objekta. Nakon što je glavni gradski arhitekta dana 31. jula 2020. godine donio rješenje o saglasnosti br. UP I 30-332/20-214/2 u odnosu na gorenavedeni zahtjev, investitor je izvršio promjenu idejnog rješenja, shodno čemu je 4. marta 2022. godine ponovo podnio zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta

br. UP I 30-332/22-32. Shodno drugačije utvrđenom činjeničnom stanju u postupku po zahtjevu br. UP I 30-332/22-32 u odnosu na zahtjev br. UP I 30-332/20-214, ovaj javnopravni organ je našao da se rješenje o davanju saglasnosti br. UP I 30-332/20-214/2 od 31. jula 2020. godine ima poništiti, te se shodno članu 142 stav 1 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) poništavaju i sve pravne posljedice koje je to rješenje proizvelo.

NAPOMENA: Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Sl. list CG“, br. 44/18 i 43/19), kao i drugim propisima koji regulišu izgradnju objekata.

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

**GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA**
Arh. Filip Aleksić, dipl.ing.


Dostavljeno:

- GZNR GROUP doo Podgorica;
- Arhivi