



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 30-332/23-348/1 19. decembar 2023. godine

Za: **GRAWE NEKRETNINE doo**
Ul.Vasa Raičkovića, br. 32, Podgorica

Veza: UP I 30-332/23-348 od 1. decembra 2023. godine

Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje

Poštovani,

U prilogu akta dostavljamo Vam rješenje o saglasnosti na idejno rješenje poslovnog objekta na urbanističkim parcelam br. UP C3 i UP C4, koje čine katastarske parcele br. 3487/1, 3487/2, 3487/4, 3487/5, 3488/2, 3505/2, 3505/4, 3506/7, 3506/16, 3506/17 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Drač – za urbanu cjelinu Nova varoš 1.2“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 52/18).

Srdačan pozdrav,



Arh. Duška Mačić, dipl.ing.
v.d. glavne gradske arhitektice



CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/22-348
Podgorica, 19. decembar 2023. godine

Glavna gradska arhitektica, 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, 82/20, 86/22 i 4/23), 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, 5/22, 30/23 i 42/23) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu investitora GRAWE NEKRETNINE doo Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje poslovnog objekta na urbanističkim parcelama br. UP C3 i UP C4, koje čine katastarske parcele br. 3487/1, 3487/2, 3487/4, 3487/5, 3488/2, 3505/2, 3505/4, 3506/7, 3506/16, 3506/17 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Drač – za urbanu cjelinu Nova varoš 1.2“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 52/18), donijela je

R J E Š E N J E

I - Investitoru GRAWE NEKRETNINE doo Podgorica daje se saglasnost na idejno rješenje poslovnog objekta na urbanističkim parcelama br. UP C3 i UP C4, koje čine katastarske parcele br. 3487/1, 3487/2, 3487/4, 3487/5, 3488/2, 3505/2, 3505/4, 3506/7, 3506/16, 3506/17 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 smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

II - Poništava se rješenje glavnog gradskog arhitekta br. UP I 30-332/22-449 od 26. decembra 2022. godine

O b r a z l o ž e n j e

Aktom br. UP I 30-332/23-348 od 1. decembra 2023. godine investitor GRAWE NEKRETNINE doo Podgorica podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje poslovnog objekta na urbanističkim parcelama br. UP C3 i UP C4, koje čine katastarske parcele br. 3487/1, 3487/2, 3487/4, 3487/5, 3488/2, 3505/2, 3505/4, 3506/7, 3506/16, 3506/17 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, 82/20, 86/22 i 4/23), 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.

Glavna gradska arhitektica je razmotrila zahtjev, idejno rješenje objekta projektovano od strane preduzeća D.S.D. GRAĐEVINSKI INSTITUT MAKEDONIJA, AD SKOPJE, DID PODGORICA, CRNA GORA i odlučila 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 mješovite namjene u okviru DUP-a „Drač – za urbanu cjelinu Nova varoš 1.2“ u oblikovnom smislu, preporučuje se savremen, funkcionalan arhitektonski izraz i materijalizacija. Krovovi novih objekata mogu biti ravni; nije dozvoljeno izvođenje kosih i mansardnih krovova.

Uvidom u DUP „Drač – za urbanu cjelinu Nova varoš 1.2“, utvrđeno je da su za urbanističke parcele br. UP C3 (površine 528m²), UP C4 (površine 622m²), mješovite namjene, predviđeni sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,4 (maksimalna površina pod objektom iznosi 211m² za UP C3, 249m² za UP C4), indeks izgrađenosti 1,60 (maksimalna bruto građevinska površina objekta iznosi 845m² za UP C3, 995m² za UP C4), spratnost objekta Po+P+3. Udaljenost građevinske linije od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*. Horizontalni gabariti suterena definisani su građevinskom linijom GL1. Horizontalni gabariti podruma definisani su građevinskom linijom ispod zemlje (GL 0) a ne mogu biti veći od 80% površine urbanističke parcele, pod uslovom da su najprije ispunjeni uslovi ozelenjonosti parcele. Za sve nove objekte predviđena je podzemna garaža koja može imati više od jednog nivoa.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da planirana izgradnja objekta na urbanističkim parcelama br. UP C3 i UP C4, površine 1150m², za koji su primijenjeni dati urbanistički parametri. Objekat bruto građevinske površine 1840m², sa indeksom zauzetosti 0,34, indeksom izgrađenosti 1,60, spratnosti Po+Su+P+3, projektovan je u okviru zadatih građevinskih linija.

Glavna gradska arhitektica donijela je prvostepeno rješenje bez izjašnjavanja stranki 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, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru GRAWE NEKRETNINE doo Podgorica na idejno rješenje poslovnog objekta na urbanističkim parcelama br. UP C3 i UP C4, koje čine katastarske parcele br. 3487/1, 3487/2, 3487/4, 3487/5, 3488/2, 3505/2, 3505/4, 3506/7, 3506/16, 3506/17 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 smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

II – Investitor GRAĐEVINSKI INSTITUT MONTENEGRO doo Podgorica se aktom br. UP I 30-332/22-449 od 19. decembra 2022. godine obratio zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje predmetnog objekta. Nakon što je glavni gradski arhitekta dana 26. decembra 2022. godine donio rješenje o saglasnosti br. UP I 30-332/22-449 u odnosu na gorenavedeni zahtjev, izvršena je promjena investitora koji je izvršio i promjenu idejnog rješenja, shodno čemu je 1. decembra 2023. godine ponovo podnio zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta br. UP I 30-332/23-348. Shodno drugačije utvrđenom činjeničnom stanju u postupku po zahtjevu br. UP I 30-332/23-348 u odnosu na zahtjev br. UP I 30-332/22-449 ovaj javnopravni organ je našao da se rješenje o davanju saglasnosti br. UP I 30-332/22-449 od 19. decembra 2022. 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, 82/20, 86/22 i 4/23), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata ("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 prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u roku od 15 dana od dana njegovog prijema, a preko ove Službe.

VD GLAVNE GRADSKE ARHITEKTICE
Arh. Duška Mačić, dipl.ing.



Dostavljeno:
GRAWE NEKRETNINE doo Podgorica;
Arhivi.