



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 30-332/21-425/1

8. decembar 2022. godine

Za: **MARKO ČAVIĆ**
Podgorica


Veza: UP I 30-332/21-425 od 4. novembra 2021. godine

Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje

Poštovani,

U prilogu akta dostavljamo Vam rješenje o saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije i nadogradnje postojećeg stambeno – poslovnog objekta na urbanističkim parcelama br. UP 22 i UP 22a, koje čini katastarska parcela br. 3800/1 KO Podgorica II, u zahvatu UP-a "Nova Varoš – Blok A" („Sl. list CG – o.p.“, br. 39/10).

Srdačan pozdrav,



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

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/21-425

Podgorica, 8. decembar 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, 82/20 i 86/22), 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), člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu investitora Marka Čavića za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije i nadogradnje postojećeg stambeno – poslovnog objekta na urbanističkim parcelama br. UP 22 i UP 22a, koje čini katastarska parcela br. 3800/1 KO Podgorica II, u zahvatu UP-a "Nova Varoš – Blok A" („Sl. list CG – o.p.“, br. 39/10), donio je

R J E Š E N J E

Investitoru Marku Čaviću daje se saglasnost na idejno rješenje rekonstrukcije i nadogradnje postojećeg stambeno – poslovnog objekta na urbanističkim parcelama br. UP 22 i UP 22a, koje čini katastarska parcela br. 3800/1 KO Podgorica II, u zahvatu UP-a "Nova Varoš – Blok A" („Sl. list CG – o.p.“, br. 39/10), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom br. UP I 30-332/21-425 od 4. novembra 2021. godine, investitor Marko Čavić podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije i nadogradnje postojećeg stambeno – poslovnog objekta na urbanističkim parcelama br. UP 22 i UP 22a, koje čini katastarska parcela br. 3800/1 KO Podgorica II, u zahvatu UP-a "Nova Varoš – Blok A" („Sl. list CG – o.p.“, br. 39/10).

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 STUDIO M INŽENJERING 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.

Urbanističko – tehničkim uslovima u okviru UP-a „Nova Varoš – blok A“ koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekata, predlaže se materijalizacija fasada u skladu sa arhitektonikom objekta koja nastoji da oslika nekoliko karakterističnih arhitektonskih razdoblja vezanih za vrijeme i uslove nastajanja kao npr. stari objekti - predlaže se restauracija fasade u klasičnom materijalu (malter, boje, stolarija, profilisani krovni vijenci, profilisane kamene sokle, kameni okviri prozora, prozorski bankovi ili kompletne kamene fasade u raznim obradama, itd.). Novi objekti - sa inspiracijama na ambijentalno nasljeđe u elementima otvora, vijenaca i slično izvesti u kombinaciji savremenih materijala (odgovarajuće forme) i klasičnih - plemeniti malteri, farbana ili stolarija od punih masiva i sl., ili potpuni savremeni tretman. Visina sljemena zavisno od izabranog nagiba krova. Visine mansardnih vijenaca, glavnih vijenaca streha objekta ili ograda galerije povučene etaže mansarde i prizemlja su fiksirane i definisane grafičkim priložima u etažama i presjecima u okviru planskog dokumenta. Pokrivač krovova – ciglarski proizvodi, limovi, tegola canadesse i drugo. Vijenci različitih obrada zavisno od arhitekture objekta (da li se radi o objektima sa potenciranim elementima nasljeđa tradicionalne arhitekture ovog kraja ili modernom tretmanu, itd.). Maksimalna dubina gradnje uličnih objekata je do 18,00 metara. Moguće je vršiti povlačenja etaža u skladu sa zahtjevima investitora i poboljšanja uslova osvetljaja i ozračenja dvorišnih objekata i to po jednoj ili po više etaža na nekoliko načina - sa klasičnim stepenastim terasastim povlačenjem, sa naizmjeničnim povlačenjem, sa pokrivenim ili polupokrivenim terasama, sa formiranjem solarijuma, visećih vrtova i slično. U tekstualnom dijelu plana *Oblici intervencija* je naznačeno da sanacija – obuhvata unapređenje i zamjenu komunalnih objekata, opšte funkcionalno ambijentalno poboljšanje tretiranog područja (dogradnja, nadgradnja, obnova, modernizacija, rekonstrukcija itd.), a rekonstrukcija – široko primijenjena mjera u oblicima revitalizacije obuhvata: razne oblike ili zamjene urbanog tkiva (rušenje, izgradnja novih objekata sa interpolacijom u naslijeđene urbane i arhitektonske obrasce, intervencije u saobraćaju i sl.).

Uvidom u UP „Nova Varoš – blok A“, utvrđeno je da je na urbanističkoj parceli br. UP 22, namjene poslovne djelatnosti, površine 114m², postoji objekat spratnosti P+1, bruto građevinske površine 128m², a na urbanističkoj parceli br. UP 22a, namjene poslovne djelatnosti, površine 18m², postoji objekat spratnosti P+1, površine u prizemlju 18m². Grafičkim prilogom *Plan intervencija* je predviđena sanacija i rekonstrukcija kao i linija nove gradnje u okviru postojećeg objekta na predmetnim urbanističkim parcelama. S tim u vezi, planom je na urbanističkoj parceli br. UP 22, mješovite namjene – stanovanje sa poslovanjem, površine 114m² predviđen objekat spratnosti Pv+3+Pk, površine prizemlja 104m² (direktnim učitavanjem iz plana) i bruto građevinske površine 333m², dok je na urbanističkoj parceli br. UP 22a, mješovite namjene – stanovanje sa poslovanjem, površine 18m² predviđen objekat spratnosti Pv+3+Pk, površine prizemlja 18m² i bruto građevinske površine 94m². Gabariti objekta prikazani su na grafičkom prilogu *Parcelacija i nivelacija*.

S obzirom na to da su postojeći objekti izvedeni kao kuće u nizu sa zajedničkim nosivim zidovima, isti nisu adekvatno ispraćeni kroz vlasničku dokumentaciju. Samim tim prisutno je nepoklapanje postojećih i planiranih gabarita objekata, kao i manja odstupanja između

dozvoljenih gabarita objekata grafičkim i tekstualnim dijelom plana i dozvoljenih maksimalnih površina objekta.

Uvidom u projektну dokumentaciju konstatovano je da je planirana sanacija i rekonstrukcija objekta spratnosti P+3, površine prizemlja 116,49m², bruto građevinske površine 384,94m², u okviru zadatah planskih gabarita.

Glavni gradski arhitekta donio 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 Marku Čaviću na idejno rješenje rekonstrukcije i nadogradnje postojećeg stambeno – poslovnog objekta na urbanističkim parcelama br. UP 22 i UP 22a, koje čini katastarska parcela br. 3800/1 KO Podgorica II, u zahvatu UP-a "Nova Varoš – Blok A" („Sl. list CG – o.p.“, br. 39/10), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektну 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:

- Marku Čaviću;
- Arhivi.