

CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
SLUŽBA GRADONAČELNIKA
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Broj: 01 - 332/22 - UPI - 1
Cetinje, 16. 02. 2022. godine

Glavni gradski arhitekta Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu investitora Nemanje Bogdanovića, za davanje saglasnosti na Idejno rješenje, na osnovu člana 88, a u vezi sa članom 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 082/20) i člana 18 i 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16, 37/17) donosi

R J E Š E N J E

Nemanji Bogdanoviću **daje se saglasnost** na Idejno rješenje stambenog objekta, bruto površine 50m², spratnosti P, projektovanog na katastarskoj parceli br. 2383 KO Njeguši, u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja Njeguša – ambijentalna cjelina Kopito u okviru Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.12/14), izrađenim od strane "RAKUSAM" d.o.o. Podgorica.

O b r a z l o ž e n j e

Zahtjevom broj 01-332/22-UPI-1 od 25.01.2022. godine, investitor Nemanja Bogdanović, obratio se Glavnem gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na Idejno rješenje stambenog objekta, bruto površine 50m², spratnosti P, projektovanog na katastarskoj parceli br. 2383 KO Njeguši, u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja Njeguša – ambijentalna cjelina Kopito u okviru Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.12/14), izrađenim od strane "RAKUSAM" d.o.o. Podgorica.

Članom 87 stav 4 tačka 1 alineja 1 i 2 a u vezi sa članom 88 stav 1 i stav 3, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 082/20) propisano je da se saglasnost daje u pogledu usaglašenosti idejnog rješenja sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog Zakona i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji). Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta – član 215 Zakona.

Nakon razmatranja zahtjeva i pregleda dostavljenog Idejnog rješenja Glavni gradski arhitekta je, a shodno članu 111 Zakona o upravnom postupku, dana 07.02.2022. godine Investitoru dostavio obavještenje o rezultatima ispitnog postupka kojim ga je obavijestio da podnijeti zahtjev kao i urbanističko tehnički uslovi odnose se na katastarku parcelu 2383 KO Njeguši, dok je su na geodetskoj podlozi tretirane dvije



katastarske parcele 2383 i 2384 KO Njeguši, pri čemu nije prikazan pristup sa javnog puta. Potrebno je bilo korigovati situaciju u skladu sa izdatim uslovima. Takođe na geodetskoj podlozi u opštoj dokumentaciji prikazana su dva položaja ruševine na parceli pa je potrebno jasno prikazati da je predmetni objekat postavljen u skladu sa kopijom plana parcele.

Kako je predmetni objekat u katastru evidentiran kao ruševina a to potvrđuje i geodetska podloga potrebno je idejno rješenje uraditi sa idejnom planiranim konstrukcijom u skladu sa smjernicama i mogućnostima koje nudi Planski dokument za rekonstrukciju ovih objekata.

Investitor je dana 14.02.2022. dostavio izmijenjeno i dopunjeno Idejno rješenje kojim je uvažio primjedbe Glavnog gradskog arhitekte na način što je korigovao situaciju i prikazao pristup sa javnog puta, prikazao tačno pozicioniranje objekta u odnosu na položaj ruševine iz kopije plana parcele, kao i dopunio grafičku dokumentaciju u smislu planirane rekonstrukcije a u skladu sa mogućnostima datim planskim dokumentom, uskladeno sa tehničkim opisom.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju ove vrste objekata u okviru Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.12/14) utvrđeno je da pri izgradnji objekata treba voditi računa da:

"Imajuci u vidu da se na samom objektu sagledavaju svi bitni arhitektonski elementi za njegovu rekonstrukciju (u pogledu horizontalnog i vertikalnog gabarita, rjesenja krova, oblika i izgleda) neophodno je da vlasnik parcelu i objekat ucini pristupacnim i sagledivim kako bi se pristupilo izradi tehnicke dokumentacije. Rekonstruisani objekat je u pogledu volumena (gabarita (horizontalnog - osnova i vertikalnog - spratnost) i oblika) prilagoden zatecenom stanju na terenu i sa postojecim okruzenjem predstavlja jedinstvenu ambijentalnu cjelinu. U postupku njihove obnove gradenje prilagoditi tradicionalnim tehnikama i materijalima - kamen, drvo, crijev ili savremenim materijalima koji u finalnoj obradi podrazavaju primjenjena rjesenja iz tradicionalne arhitekture (kuca u kamenu sa kosim krovom identicnog nagiba sa postojecim, tj. zatecenim rjesenjem, krovnog pokrivaca od kanalice, otvor prozora i vrata u kamenom okviru, i dr.). Ukoliko su neke fasade obradene u malteru potrebno je odabrati boje maltera koje se uklapaju u ukupnu sliku predmetne zgrade i neposrednog okruzenja (patinirane boje ili boji koja je u tonalitetu slicna boji kamena (bez, oker, sivo). Gabarit, oblik, forma i izgled su jednostavnii, svedenog kubusa, ravnih linija i izgleda fasada koje u svim elementima podrazavaju zateceno rjesenje. Fasade izvoditi u punim kamenom zidanim platnima sa pravougaonim otvorima koji su u etazi prizemlja dimenzija svjetlog otvora max 70x100cm, oblikovani u kamenim okvirima iz vise elemenata. Dispozicija, oblik i proporcije otvora prozora i vrata imaju znacajnu ulogu u oblikovanju fasada. Otvore prozora prema broju, rasporedu i oblikovanju prilagoditi tradicionalnom rjesenju (dvije, tri ose). Iskljucuje se mogucnost formiranja otvora velikih povrsina, okrugli ili kvadratni prozori; panorama-prozori ne odgovaraju gradevinama u istorijskom ambijentu i negativno uticu na ukupan izgled ambijentalne cjeline. Otvore predvidjeti u kamenim okvirima iz vise elemenata, a njihovo zatvaranje stolarijom. Rjesenje krova predvidjeti po uzoru na tradicionalno, simetrican krov na dvije vode. Krovnu konstrukciju raditi od drvenih nosaca, sa nagibom krova od min 23° do max 30° (u zavisnosti od tipologije). Iskljucivo u okviru prostornih uslova osnovnog rjesenja krova moguce je adaptirati tavan u potkrovljie za stanovanje. Osvetljenje etaze potkrovija, pored postojećih otvora na kalkanskim

zidovima, predvidjeti lezecim krovnim prozorima. Za krovni pokrивач predvidjeti kamene place iiii tamnocrvenu kanalicu. Stolariju predvidjeti kao dvokrilnu sa podjelom na polja, a otvore vrata kao puna iiii poluzastakljena. Isključuje se mogucnost upotrebe bravarije, jednokrilnih otvora bez podjele kao i jedinstvenih staklenih krila krupnih proporcija (panoramski stakleni otvor). Zastitu otvora predvidjeti drvenim "skurima". Isključuje se mogucnost upotrebe roletni. Boja spoljasnje stolarije je tamno zelena. Isključuje se mogucnost formiranja balkonskih otvora u nivou etaze potkrovlja."

Na osnovu urbanističko tehničkih uslova osnovni urbanistički parmetri, za ruševinu evidentiranu na predmetnoj katastarskoj parceli 2383 KO Njeguši, glase:

- Bruto površina prizemlja 50m²
- Spratnost P

Uvidom u predmetnu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, Glavni gradski arhitekta je ocijenio da su arhitektonске karakteristike predloženog Idejnog rješenja stambenog objekta u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata kao i u skladu sa urbanističkim parametrima, u okviru Generalnog urbanističkog rješenja Njeguša – ambijentalna cjelina Kopito, Prostorno urbanistički plan Prijestonice Cetinje. Stambeni objekat je projektovan kao slobodnostojeći na mjesto postojeće ruševine BRP 50 m², pri čemu je spratnost objekta P.

Iz priloženih listova nepokretnosti kao i izjave Projektanta u tehničkom opisu i grafičkom prilogu uočava se da predmetna parcela ima obezbijeđen pristup javnom putu preko susjedne katastarske parcele 2384 KO Njeguši koja je takođe u vlasništvu Investitora.

Na osnovu izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Nemanji Bogdanoviću na Idejno rješenje stambenog objekta, bruto površine 50m², spratnosti P, projektovanog na katastarskoj parceli br. 2383 KO Njeguši, u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja Njeguša – ambijentalna cjelina Kopito u okviru Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.12/14), izrađenim od strane "RAKUSAM" d.o.o. Podgorica, u odnosu na arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju i osnovne urbanističke parametre, pa je shodno članu 18 i članu 116 Zakona o upravnom postupku odlučeno kao u dispozitivu.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma u roku od 15 dana od dana prijema istog. Žalba se podnosi preko Glavnog gradskog arhitekte taksirana sa 4 Eura a.t.

Dostavljeno:

- Imenovanom
- U dosije
- Arhivi

GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Marija Mrvaljević, dipl. ing. arh.

