

CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
SLUŽBA GRADONAČELNIKA
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Broj: 01- 332/24 - UPI - 4
Cetinje, 01. 04. 2024. godine

Glavni gradski arhitekta Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu investitora Ane Radunović 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, 086/22, 004/23) i člana 18 i 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), donosi

RJEŠENJE

- 1. Daje se saglasnost** investitoru Ani Radunović na Idejno rješenje stambenog objekta, spratnosti P+1, BGP 154 m² projektovanog na katastarskim parcelama br. 4401/3, 4402/1, 4401/5 i 4402/4 KO Cetinje I, na dijelu UP 96 u zahvatu DUP-a "Gruda-Donje polje (zona D)" ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.18/12), izrađenim od strane „SHARH“ d.o.o. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom na ime Milan Vukasojević od 28.03.2024. u 10:54:41 +01'00'.
- 2. Investitor je obavezan da do podnošenja prijave gradnje obezbijedi pristup i riješi imovinske odnose unutar UP 96 na prelazu sa javnog puta preko katastarskih parcela kp 4396/3 i 4684/14 svojina 1/1 Država Crna Gora raspolaganje Prijestonica Cetinje**

Obrazloženje

Zahtjevom broj 01-332/24-UPI-4 od 28.02.2024. godine, investitor Ana Radunović obratila se Glavnom gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na Idejno rješenje stambenog objekta, spratnosti P+1, BGP 154 m² projektovanog na katastarskim parcelama br. 4401/3, 4402/1 KO Cetinje I, na dijelu UP 96 u zahvatu DUP-a "Gruda-Donje polje (zona D)" ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.18/12), izrađenim od strane "SITA" d.o.o. Budva i ovjereno elektronskim potpisom na ime Miloš Đikanović od 28.02.2024. u 12:13:35 +01'00'.

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, Investitoru dostavio obavještenje o rezultatima ispitnog postupka kojim ga je obavijestio da:

- Budući da se predmetna UP 96 nalazi u zoni 35kv dalekovoda u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1kv do 400kv ("Sl. List SRJ" br. 18/92) potrebno je uraditi Elaborat o mogućnosti izgradnje objekta u zoni 35kv dalekovoda kojim bi se, u slučaju mogućnosti izgradnje, utvrdio tačan položaj objekta i potrebna udaljenja a sve u sklopu građevinskih linija. Kako izrada predmetnog Elaborata i njegove obavezujuće smjernice, mogu da utiču na položaj, oblik i gabarit objekta, neophodan je bio u ovoj fazi projektne dokumentacije, kako je u tehničkim uslovima i naglašeno. Tek nakon izrade ovog Elaborata može se potvrditi predloženi gabarit i položaj objekta.

Što se tiče pristupa parceli preko kp 4396/3 i 4684/14 svojina 1/1 Država Crna Gora raspolaganje Prijestonica Cetinje potrebno je riješiti imovinske odnose i regulisati pravo svojine na tim djelovima parcela budući da nakon javnog puta nije obezbijeđen pristup predmetnom dijelu UP96. U skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18) kao i pravilima struke potrebno je uraditi situaciju na geodetskoj podlozi sa jasno prikazanim vlasničkim parcelama Investitora, prikazati granicu urbanističke parcele, predmetni dalekovod, dozvoljena udaljenja iz Elaborata, građevinske linije, udaljenost od susjednih objekata i imovinski riješen pristup.

Budući da Investitor posjeduje mnogo veći dio UP96 nego što je dato u tabeli potrebno je korigovati prikazane parametre i način njihovog prikazivanja budući da indeks izgrađenosti za ovu površinu parcele i namjenu stanovanje male gustine se ne primjenjuje već samo indeks zauzetosti i proporcionalan odnos sa max BRGP od 500m². U skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine zgrade ("Službeni list Crne Gore", br. 060/18) potrebno je obračunati natkrivenu terasu budući da ima spuštene oslonce na tlu i predstavlja kontinualni krov nad cijelim objektom, te ulazi u zauzetost na parceli. U skladu sa tim korigovati prikazane parametre.

U dijelu materijalizacije objekta lomljeni kamen ne predstavlja tradicionalnu formu ni adekvatan arhitektonski izraz pa je potrebno razmotriti upotrebu kamena u nekoj formi koja je bliže tradiciji ili savremenim interpretacijama.-

Investitor je dostavio izmijenjeno i dopunjeno Idejno rješenje kojim je uvažio primjedbe Glavnog gradskog arhitekta i predao izmijenjeno i dopunjeno Idejno rješenje potpisano od strane „SHARH“ d.o.o. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom na ime Milan Vukasojević od 28.03.2024. u 10:54:41 +01'00' na način što je korigovana zauzetost objekta u osnovi, u sastav lokacije za građenje na dijelu parcele dodate su još katastarske parcele 4401/5 i 4402/4 KO Cetinje I, čime je površina dijela UP96 postala 496m², promijenjena materijalizacija objekta, situacija je urađena na geodetskoj podlozi, dostavljen je Elaborat o mogućnosti izgradnje objekta u zoni 35kv dalekovoda izrađen od strane "Montinspekt" d.o.o. Podgorica,



ovjereno elektronskim potpisom na ime Branislav Šebek od 26.03.2024. u 10:49:26 +01'00'.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u okviru DUP-a "Gruda-Donje polje (Zona D)" utvrđeno je da pri izgradnji objekata treba voditi računa da:

"Rešavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom ili intervencijom na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, dopriniće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja uz maksimalno poštovanje urbanističkih pravila.

Kako se radi uglavnom o objektima koji se implementiraju u već djelimično izgrađeni prostor, objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprijede ambijent. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže namjenu objekta a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata. Krovovi moraju biti projektovani kao kosi pokriveni odgovarajućim pokrivačem u skladu sa nagibom."

"Visine objekata su date kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Formiranje podkrovne etaže podrazumeva izgradnju nadzidka visine 1.20m, odnosno najniža svetla visina ne sme biti veća od 1.20m na mestu gde se građevinska linija podkrovlja i spratova poklapaju. Podkrovlja su planirana isključivo u granicama gabarita objekata (bez erkera i dubokih streha)."

"Gde postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje podkrovnih prostora za stanovanje u nepromenjenom spoljnjem gabaritu objekta (ukoliko su veliki rasponi objekta uslovlili visok tavanski prostor i sl.)"

Na osnovu urbanističko tehničkih uslova osnovni urbanistički parametri za urbanističku parcelu broj UP96 čija je namjena predviđena za stanovanje malih gustina glase:

- BRGP 500m²
- Spratnost P+1+PK uz mogućnost izgradnje suterenske, odnosno podrumске etaže
- Minimalna udaljenost od susjedne parcele za slobodnostojeće objekte je 1.5m.

Objekat je projektovan kao slobodnostojeći, isključivo stambene namjene i u okviru zadatih građevinskih linija. BRGP objekta je 154m², spratnosti P+1 pri čemu etaža prvog sprata nije puna etaža u smislu spratne visine koja je promjenljiva.

Fasada stambenog objekta je u kombinaciji boja RAL 7044 I RAL 7048, bravarija je RAL 7016. Nagib krova je 25 stepeni, sprat nema na svim djelovima punu spratnu visinu, krov je najveće visine u sljemenu od 7,27m. Ograde su od kovanog gvožđa. Objekat je postavljen unutar građevinskih linija, sa riješenim pristupnim pješačkim i kolskim stazama i uređenjem terena kao i riješenim parkiranjem.

Uvidom u predmetnu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, Glavni gradski arhitekta je ocijenio da su arhitektonske 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 DUP-a "Gruda-Donje polje (Zona D)".

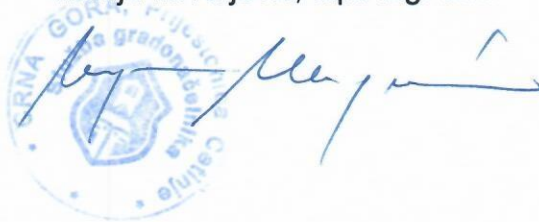
Prije podnošenja prijave gradnje potrebno je obezbijediti pristup i riješiti imovinske odnose unutar UP 96 na prelazu sa javnog puta preko katastarskih parcela kp 4396/3 i 4684/14 svojina 1/1 Država Crna Gora raspolaganje Prijestonica Cetinje, kao što je dato uslovom u dispozitivu rješenja.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Ani Radunović na Idejno rješenje stambenog objekta, spratnosti P+1, BGP 154 m² projektovanog na katastarskim parcelama br. 4401/3, 4402/1, 4401/5 i 4402/4 KO Cetinje I, na dijelu UP 96 u zahvatu DUP-a "Gruda-Donje polje (zona D)" ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.18/12), izrađenim od strane „SHARH“ d.o.o. Podgorica, u odnosu na osnovne urbanističke parametre i arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju, pa je odlučeno kao u dispozitivu rješenja.

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

V.D. GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA

Marija Mrvaljević, dipl. ing. arh.



Dostavljeno:

- Imenovanoj
- U dosije
- Arhivi