

CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
SLUŽBA GRADONAČELNIKA
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Broj: 01 - 332/21 - UPI - 21
Cetinje, 01. 09. 2021. godine

Glavni gradski arhitekta Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu investitora Ane Perunović-Ražnatović, 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

Ani Perunović-Ražnatović **daje se saglasnost** na Idejno rješenje stambenog objekta bruto razvijene površine (BRP) 134,90m², spratnosti P+1, projektovanog na katastarskim parcelama 4373/1 i 4374/1 K.O. Cetinje I, na lokaciji formiranoj od dvije urbanističke parcele UP81 i UP83 u zahvatu DUP-a "Gruda - Donje polje (Zona D)" ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.18/12), izrađenim od strane "STUDIO AC" d.o.o. Cetinje.

Investitor je obavezan da obezbijedi planirani pristup urbanističkoj parcelli sa javnog puta do podnošenja prijave za građenje objekta.

O b r a z l o ž e n j e

Zahtjevom broj 01-332/21-UPI-21 od 31.08.2021. godine, investitor Ana Perunović-Ražnatović, obratila se Glavnom gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na Idejno rješenje stambenog objekta BRP 134,90m², spratnosti P+1, projektovanog na katastarskim parcelama 4373/1 i 4374/1 K.O. Cetinje I, na lokaciji formiranoj od dvije urbanističke parcele UP81 i UP83 u zahvatu DUP-a "Gruda - Donje polje (Zona D)" ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.18/12), izrađenim od strane "STUDIO AC" d.o.o. Cetinje.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio zahtjev i Idejno rješenje stambenog objekta i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

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.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u okviru DUP-a “Donji kraj (Zona E)” 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, doprinijeće 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. Kroovi moraju biti projektovani kao kosi pokriveni odgovarajućim pokrivačem u skladu sa nagibom.”

“Visine objekata su date kao spratnost objekata uz predpostavljen 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 podkrovija i spratova poklapaju. Podkrovja su planirana isključivo u granicama gabarita objekata (bez erkera i dubokih streha).”

“Gde postoje tehničke mogućnost, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje podkrovnih prostora za stanovanje u nepromjenjenom spoljnjem gabaritu objekta (ukoliko su veliki rasponi objekta uslovili visok tavanski prostor i sl.)”

Na osnovu urbanističko tehničkih uslova osnovni urbanistički parmetri za urbanističke parcele broj UP81 i UP83 koje čine lokaciju čija je namjena predviđena za stanovanje malih gustina glase:

- Indeks izgrađenosti 0,4
- Indeks zauzetosti 1,2
- Maksimalna BGP objekta 500 m²
- Spratnost P+1+PK uz mogućnost izgradnje suterenske, odnosno podumske etaže
- Minimalna udaljenost od susjedne parcele za slobodnostojeće objekte je 1.5m.

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 “Donji kraj (Zona E)”. Objekat je projektovan kao slobodnostojeći na formiranoj lokaciji. Bruto razvijena površina projektovanog stambenog objekta je 134,90 m², pri čemu je na predmetnoj urbanističkoj parceli ostvarena izgrađenost 0.11 dok je projektovana zauzetost 0.06, objekat je spratnosti P+1, pri čemu projektovani sprat nije puna

etaža. Objekat je od susjednih urbanističkih parcela propisno udaljen i ne prelazi nijednu građevinsku liniju.

Članom 51, stav 2 Zakona, propisano je da urbanistička parcela mora imati obezbijeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta, pa s obzirom na to a budući da planiranoj poziciji ulaza na urbanističku parcelu nije obezbijeđen pristup do javnog puta preko katastarske parcele 4374/5 KO Cetinje I, stavom 2 dispozitiva rješenja Investitoru je ukazano na obavezu obezbjeđenja istog do podnošenja prijave za građenje objekta.

Na osnovu izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Ani Perunović-Ražnatović na Idejno rješenje stambenog objekta BRP 134,90m², spratnosti P+1, projektovanog na katastarskim parcelama 4373/1 i 4374/1 K.O. Cetinje I, na lokaciji formiranoj od dvije urbanističke parcele UP81 i UP83 u zahvatu DUP-a "Gruda - Donje polje (Zona D)", 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:

- Imenovanoj
- U dosije
- Arhivi

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



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Mrvaljević', is placed next to the official stamp.