

CRNA GORA  
PRIJESTONICA CETINJE  
SLUŽBA GRADONAČELNIKA  
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA  
Broj: 01- 332/25 - UPI - 8  
Cetinje, 12. 02. 2025. godine

Glavni gradski arhitekta Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu investitora Ivana Borozana 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

**Daje se saglasnost** investitoru Ivanu Borozanu na Idejno rješenje stambenog objekta, spratnosti P+1, BGP 125,11m<sup>2</sup> (zauzetost u osnovi 78,19 m<sup>2</sup>) projektovanog na katastarskim parcelama br. 3844/3 i 3844/5 KO Cetinje I, na dijelu UP 116 u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Crna greda (zona F, podzona F1)" ("SI list CG" - opštinski propisi br. 48/18), izrađenim od strane "STUDIO AC" d.o.o. Cetinje i ovjereno elektronskim potpisom na ime Jevgenije Pavlović od 07.02.2025. u 13:49:52 +01'00'.


## Obrazloženje

Zahtjevom broj 01-332/25-UPI-8 od 11.02.2025. godine, investitor Ivan Borozan obratio se Glavnom gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na Idejno rješenje stambenog objekta, spratnosti P+1, BGP 125,11m<sup>2</sup> (zauzetost u osnovi 78,19 m<sup>2</sup>) projektovanog na katastarskim parcelama br. 3844/3 i 3844/5 KO Cetinje I, na dijelu UP 116 u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Crna greda (zona F, podzona F1)" ("SI list CG" - opštinski propisi br. 48/18), izrađenim od strane "STUDIO AC" d.o.o. Cetinje i ovjereno elektronskim potpisom na ime Jevgenije Pavlović od 07.02.2025. u 13:49:52 +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.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u okviru Izmjene i dopune DUP-a "Crna greda (zona F, podzona F1)" utvrđeno je da pri izgradnji objekata treba voditi računa da:





*“Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama 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 prostora. Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja atraktivnih prostora u prirodnom okruženju. Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici predmetne zone. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Za sve objekte se planiraju krovovi po izboru projektanta, a u skladu sa postojećom arhitekturom, namjenom objekta i kulturnim nasljeđem. Enterijeri moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Ograde oko stambenih objekata raditi od prirodnih materijala. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa preporukama u prilogu pejzažne arhitekture. Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti.”*

Na osnovu urbanističko tehničkih uslova osnovni urbanistički parametri za urbanističku parcelu broj UP116, čija je namjena predviđena za stanovanje male gustine, glase:

- Indeks izgrađenosti 0.7 (maksimalna bruto površina 230,02m<sup>2</sup>)
- Indeks zauzetosti 0.3 (maksimalna površina prizemlja 98,58m<sup>2</sup>)
- Spratnost S+P+1
- Minimalna udaljenost od susjedne parcele za slobodnostojeće objekte je 2m.

Tehnički opis kroz izabrane djelove opisuje projektovani objekat: *“Arhitektonsko oblikovanje objekata je urađeno u skladu sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju datim u urbanističko-tehničkim uslovima s tim što će svi priključci biti definisani Glavnim projektom a u skladu sa pravilima struke i važećim Zakonom. Svojim oblikovnim i funkcionalnim rješenjem objekat je zamišljen kao reper u prostoru, uklopljen u pejzaž prostora prirodnog okruženja a uz poštovanje karakteristika lokalnog arhitektonskog nasljeđa kada su u pitanju boja, materijalizacija, nagib i rješenje krova, vrsta krovnog pokrivača i otvori. Gabarit samog objekta je u skladu sa tradicionalnom formom, odnosno dvije pravougaone osnove. Krov je kos dvovodni na različitim visinama sa nagibom krovnih ravni od 300 a proporcija i veličina otvora je dimenzionisana u skladu sa klimatskim uslovima (upotreba žaluzina) i sa potrebom ovjetljenja unutrašnjih prostorija.*

*Arhitektonsko oblikovanje je prilagođeno planiranoj namjeni – stanovanje. Objekat je oblikovan u skladu sa lokalnim tradicionalnim obrascima, oblicima i materijalima sa dozom savremenim oblikovnim izrazom doprinoseći pejzažu i tradicionalnoj slici naselja. Osnovna smjernica prilikom arhitektonskog oblikovanja je bila jednostavnost forme i detalja uz jasno poštovanje obrazaca tradicionalne estetike.*

*Prilikom oblikovanja nijesu direktno preuzimani oblici starih estetika, već su, polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine sredine u kojoj se objekat nalazi, tradicionalni elementi interpretirani savremenim oblikovnim izrazom i primjenom savremenih tehnika i tehnoloških rješenja. Sve ovo ima za cilj očuvanje tradicionalnog ambijenta sa jedne strane, i zadovoljavanje savremenih standarda stanovanja i racionalnog korišćenja energije sa druge strane.*

*Na ulazu u objekat se nalazi pergola kako je i preporučeno UT uslovima i ista je uračunata u obračun zauzetosti i izgrađenosti.”*



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 Izmjene i dopune DUP-a "Bogdanov kraj (zona C)".

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Ivanu Borozanu na Idejno rješenje stambenog objekta, spratnosti P+1, BGP 125,11m<sup>2</sup> (zauzetost u osnovi 78,19 m<sup>2</sup>) projektovanog na katastarskim parcelama br. 3844/3 i 3844/5 KO Cetinje I, na dijelu UP 116 u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Crna greda (zona F, podzona F1)" ("SI list CG" - opštinski propisi br. 48/18), izrađenim od strane "STUDIO AC" d.o.o. Cetinje, 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.

GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA



Marija Mrvaljević, dipl. ing. arh.

Dostavljeno:

- Imenovanom,
- U dosije,
- Arhivi