

CRNA GORA
PRIESTONICA CETINJE
SLUŽBA GRADONAČELNIKA
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Broj: 01 - 332/21 - UPI - 18
Cetinje, 30. 07. 2021. godine

Glavni gradski arhitekta Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu investitora Saše Kovačevića, 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

Saši Kovačeviću **daje se saglasnost** na Idejno rješenje stambenog objekta bruto razvijene površine (BRP) 626,45 m², spratnosti Su+P+1, objekta ljetnje kuhinje bruto razvijene površine (BRP) 26,58 m², spratnosti P, projektovanih na dijelu katastarske parcele br. 3780/2 KO Cetinje I, na dijelu lokacije formirane od UP 119 i UP119a u zahvatu DUP-a "Crna greda (Zona F, podzona F1)" ("Službeni list CG – opštinski propisi br. 48/18), urađeno od strane "ACEP" d.o.o. Cetinje.

O b r a z l o ž e n j e

Zahtjevom broj 01-332/21-UPI-18 od 16.07.2021. godine, investitor Saša Kovačević, obratio se Glavnem gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na Idejno rješenje stambenog objekta bruto razvijene površine 626,45 m², spratnosti Su+P+1, objekta ljetnje kuhinje bruto razvijene površine 26,58 m², spratnosti P, projektovanih na dijelu katastarske parcele br. 3780/2 KO Cetinje I, na dijelu lokacije formirane od UP 119 i UP119a u zahvatu DUP-a "Crna greda (Zona F, podzona F1)" ("Službeni list CG – opštinski propisi br. 48/18), urađeno od strane "ACEP" d.o.o. Cetinje.

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 23.07.2021. godine Investitoru dostavio obavještenje o rezultatima ispitnog postupka kojim ga je obavijestio da je potrebno korigovati granicu urbanističkih parcela koja je nepravilno

prikazana u dijelu prema UP 123, u numeričkom dijelu korigovati nazive etaža i ukupan zbir bruto površine objekata. Precizirati namjenu i bruto kvadraturu drugog planiranog objekta na parceli. Za planirano stepenište na granici sa urbanističkom parcelom UP 123 potrebno je pribaviti saglasnost vlasnika parcele, budući da nije udaljeno 2m a Plan dozvoljava približavanje uz saglasnost vlasnika susjedne parcele.

Investitor je dana 30.06.2021. dostavio izmijenjeno i dopunjeno Idejno rješenje kojim je uvažio primjedbe Glavnog gradskog arhitekte na način što je korigovao granicu lokacije koju čine UP119 i Up119a, u numeričkom dijelu su korigovani nazivi etaža i bruto površine objekata, priložena je ovjerena saglasnost vlasnika susjedne parcele kp 3780/1 KO Cetinje I, UP123, Smiljke Jablan da se objekat primakne ivici njene parcele.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u okviru DUP-a 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 prilozima 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 predviđjeti 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 parmetri za urbanističke parcele broj UP119 i UP119a, čija je namjena predviđena za stanovanje malih gustina glase:

UP119

- Indeks izgrađenosti 0.69 odnosno max. 500 m² (BRP)
- Indeks zauzetosti 0.34 odnosno max. 250 m² u osnovi
- Spratnost Su+P+1+PK uz mogućnost izgradnje suterenske, odnosno podrumske etaže

UP119a

- Indeks izgrađenosti 0.62 odnosno max. 500 m² (BRP)
- Indeks zauzetosti 0.31 odnosno max. 250 m² u osnovi
- Spratnost Su+P+1+PK uz mogućnost izgradnje suterenske, odnosno podrumske etaže

- Minimalna udaljenost od susjedne parcele za slobodnostojeće objekte je 2m a može se podići na manjem rastojanju uz prethodnu saglasnost susjeda.

Uvidom u predmetnu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, Glavni gradski arhitekta je ocijenio da su arhitektonske karakteristike predloženog Idejnog rješenja stambenog objekta i objekta ljetnje kuhinje u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata kao i u skladu sa urbanističkim parametrima, u okviru Izmjene i dopune DUP-a "Crna greda (Zona F, podzona F1)". Stambeni objekat je projektovan kao slobodnostojeći BRP 626,45m² dok je objekat ljetnje kuhinje BRP 26,58 m², na dijelu UP119 i UP119a koje čini dio katastarske parcele 3780/2 KO Cetinje I. Budući da oba objekta imaju bruto razvijenu površinu od 653,03 m² a na obije parcele je dozvoljeno ukupno 1000 m², pri čemu spratnost objekta je Su+P+1, dok je zauzetost oba objekta 266,58 m² od dozvoljenih maksimalnih 500 m². Objekat je od susjednih parcela propisno udaljen i ne prelazi građevinske linije sem stepeništa u dijelu prema UP123 gdje je dobijena ovjerena saglasnost vlasnice susjedne katastarske parcele 3780/1, Smiljke Jablan u skladu sa mogućnošću datom planskim dokumentom.

Na osnovu izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Saši Kovačeviću na Idejno rješenje stambenog objekta bruto razvijene površine 626,45 m², spratnosti Su+P+1, objekta ljetnje kuhinje bruto razvijene površine 26,58 m², spratnosti P, projektovanih na dijelu katastarske parcele br. 3780/2 KO Cetinje I, na dijelu lokacije formirane od UP 119 i UP119a u zahvatu DUP-a "Crna greda (Zona F, podzona F1)" ("Službeni list CG–opštinski propisi br. 48/18) 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.

