

CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
SLUŽBA GRADONAČELNIKA
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Broj: 01 - 332/25 - UPI - 16
Cetinje, 11. 04. 2025. godine

Glavni gradski arhitekta Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu investitora Mladena Stanišića, za davanje saglasnosti na Idejno rješenje, na osnovu člana 22 i 23 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" broj 19/25) 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

Daje se saglasnost investitoru Mladenu Stanišiću na Idejno rješenje stambenog objekta bruto razvijene površine (BRP) 168,74m², spratnosti P, projektovanog na katastarskoj parceli 2126/5 K.O. Cetinje I, na urbanističkoj parceli UP381 u zahvatu DUP-a "Donji kraj (Zona E)" ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.18/12), izrađenim od strane "STUDIO AC" d.o.o. Cetinje i ovjereno elektronskim potpisom na ime Jevgenije Pavlović od 04.04.2025. u 13:56:14 +02'000.

O b r a z l o ž e n j e

Zahtjevom broj 01-332/25-UPI-16 od 04.04.2025. godine, investitor Mladen Stanišić, obratio se Glavnom gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na Idejno rješenje stambenog objekta BRP 168,74m², spratnosti P, projektovanog na katastarskoj parceli 2126/5 K.O. Cetinje I, na urbanističkoj parceli UP381 u zahvatu DUP-a "Donji kraj (Zona E)" ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.18/12), izrađenim od strane "STUDIO AC" d.o.o. Cetinje i ovjereno elektronskim potpisom na ime Jevgenije Pavlović od 04.04.2025. u 13:56:14 +02'000.

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

Članom 22, Zakona o 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 arhitektonskog projekta sa urbanističko-tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji) I drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

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 zahteva korisnika za gradnjom ili intervencijom na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprineće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrednosti 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 stambenim objektima koji se implementiraju u već delimično izgrađeni prostor, novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprede ambijent. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže namenu 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 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. Podkrovlja su planirana isključivo u granicama gabarita objekata (bez erkera i dubokih streha).

Za sve novoplanirane objekte kod kojih se nadgrađuje puna etaža obavezni su kosi četvorovodni krovovi, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni prema propisima za ovo podneblje i u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Ukoliko se nad objektom vrši nadgradnja podkrovlja krov može biti i dvovodan a sve u funkciji organizacije novoplanirane nadgradnje. Postojeći dvovodni krovovi kao takvi se zadržavaju.

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 usloveli visok tavanski prostor i sl.)”

Na osnovu urbanističko tehničkih uslova osnovni urbanistički parametri za urbanističku parcelu broj UP381 čija je namjena predviđena za stanovanje srednjih gustina glase:

- Indeks izgrađenosti 2.4
- Indeks zauzetosti 0.6
- Spratnost P+2+PK uz mogućnost izgradnje suterenske, odnosno podrumске 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 urbanističkoj parceli UP381 na katastarskoj parceli 2126/5 K.O. Cetinje I, čija je površina prema Listu nepokretnosti 644m². Bruto razvijena površina projektovanog stambenog objekta je 168,74m², pri čemu je na predmetnoj urbanističkoj parceli ostvarena izgrađenost 0.26 dok je projektovana zauzetost 0.26, objekat je spratnosti P. Objekat je od susjednih parcela propisno udaljen i ne prelazi građevinsku liniju. Riješeno je parkiranje. U skladu sa tehničkim opisom materijalizacija fasade je predviđena kao: ”

Fasada objekta se radi kao demit fasada u debljini termoizolacionog sloja 10cm. Planira se bavalit bijele boje RAL 9003 na većem dijelu fasade. Pored toga u donjem dijelu prema trotoaru se planira kulir CERESIT SIERRA 1 ili slična i na pojedinim mjestima CERESIT VISAGE WOOD IRISH OAK. Na visini 220cm od gotovog poda prizemlja se planira razdjelnica debljine 2.5cm uvučena u odnosu na front fasade za 2cm. Ograđivanje francuskih balkona je staklenim ogradama sa staklom koje zadovoljava upotrebu na tim pozicijama.”

Što se tiče uređenja terena: “Ograđivanje parcele je planirano najvećim dijelom transparentnom ogradom ili živom ogradom u dijelu gdje već postoje ogradni zidovi od parcela sa kojima se predmetna parcela graniči. Ogradni zid je planiran prema saobraćajnici na jugoistočnoj strani sa ulaznim kapijama, kolskom i pješačkom i čini ga zidani dio sa transparentnom ogradom ukupne visine 1,60m. Na sjeveroistočnom dijelu parcele se planira, takođe, kombinacija zidane i transparentne ograde u dijelu gdje se parcela graniči sa parcelom u privatnom vlasništvu koja nije izgrađena. Predviđeno je popločanje parking prostora kalcijem. Izbor sadnica je raznolik i uređenjem terena su planirane žbunaste sadnice, sadnice srednje kao i živa ograda-šimšir. Planirano je da sav prostor mimo objekta budu zelene površine osim trotoara i prostora za odmor. Predviđeno je oblaganje kamenom ogradnih zidova sa obje strane sa poklopnom pločom na vrhu. Predviđeno je i popločanje prostora za odmor i trotoara kamenom ili protivkliznom keramikom. Predviđena je i sadnja autohtonih vrsta niskog zelenila (trava otporna na mraz i gaženje i sl.) Za zasad u žardinjerama i manjim trakama zelenila predviđeno je nisko zelenilo i žbunastog rastinja različitog kolorita i habitusa. Planirano je osvjetljenje naročito pristupnih staza dok se ostali dio parcele osvjetljava diskretnim svjetlom ne jakog inteziteta radi intime samog stambenog objekta.”

Na osnovu izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Mladenu Stanišiću na idejno rješenje stambenog objekta BRP 168,74m², spratnosti P, projektovanog na katastarskoj parceli 2126/5 K.O. Cetinje I, na urbanističkoj parceli UP381 u zahvatu DUP-a “Donji kraj (Zona E)”, 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 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.

Dostavljeno:
- Imenovanom
- U dosije
- Arhivi

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

