

CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
SLUŽBA GRADONAČELNIKA
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Broj: 01 - 332/22 - UPI - 6
Cetinje, 07. 03. 2022. godine

Glavni gradski arhitekta Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu investitora Sava Vušurovića, Nikole Vušurovića, Željka Vušurovića, Veska Vušurovića (zastupanog po punomoćniku Nikoli Vušuroviću), 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

Savu Vušuroviću, Nikoli Vušuroviću, Željku Vušuroviću, Vesku Vušuroviću (zastupanog po punomoćniku Nikoli Vušuroviću) **daje se saglasnost** na Idejno rješenje objekta mješovite namjene, bruto površine 795.23m², spratnosti Po+P+2+Pk, projektovanog na katastarskim parcelama br. 2604 i 4695/6 KO Cetinje I, UP 542, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Bogdanov kraj (Zona C)" ("SI list CG" - opštinski propisi br. 26/13), izrađenim od strane "STUDIO AC" d.o.o. Cetinje.

Investitor je obavezan da do podnošenja prijave gradnje obezbijedi saglasnost i upozna i drugog susjeda na katastarskoj parceli 2603 KO Cetinje I, sa tehničkim detaljima koje je potrebno izvesti kako bi bio formiran ulični niz i pravilno riješene izolacije i odnosi između objekata.

O b r a z l o ž e n j e

Zahtjevom broj 01-332/22-UPI-6 od 21.02.2022. godine, investitori Savo Vušurović, Nikola Vušurović, Željko Vušurović, Vesko Vušurović (zastupan po punomoćniku Nikoli Vušuroviću), obratili su se Glavnom gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na Idejno rješenje stambeno poslovnog objekta, bruto površine 795.23m², spratnosti Po+P+2+Pk, projektovanog na katastarskim parcelama br. 2604 i 4695/6 KO Cetinje I, UP 542, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Bogdanov kraj (Zona C)" ("SI list CG" - opštinski propisi br. 26/13), izrađenim od strane "STUDIO AC" 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 28.02.2022. godine Investitoru dostavio obavještenje o rezultatima ispitnog postupka kojim ga je obavijestio da je uz predmetni zahtjev dostavljeno Idejno rješenje stambenog objekta u elektronskoj formi, gdje je u dijelu opšte dokumentacije priložen ugovor koji nije potpisan od strane Projektanta što je potrebno dopuniti. Predmetnim idejnim rješenjem u osnovi prizemlja objekta predviđeno je troje ulaznih vrata koja se otvaraju na javnu površinu-trotoar, što je bilo potrebno korigovati. Na fasadi objekta, a u skladu sa projektovanom simetrijom, potrebno je uskladiti ose otvora po vertikali (obavezno na spratovima). Iz priloženog rješenja uočava se samo klasičan horizontalni oluk u presjeku dok vertikalni oluci nisu prikazani a njihovo postojanje na četiri pozicije na fasadi sa prepustom iznad prizemlja, značajno bi uticali na izgled objekta, pa je potrebno tehnički riješiti ovaj detalj nenametljivo i svedeno kako bi se zadržala projektovana jednostavnost. Na presjecima i izgledima se uočava da je krov bočno prešao građevinsku liniju i ušao na susjednu urbanističku parcelu pa je bilo potrebno korigovati taj detalj. Potrebno je izjašnjenje koja je tačno projektovana bruto razvijena površina objekta budući da se razlikuju podaci u tehničkom opisu i izjavi Projektanta, a iste je bilo potrebno usaglasiti. Do početka prijave gradnje potrebno je pribaviti i saglasnost vlasnika drugog susjednog objekta o formiranju niza i rešavanju tehničkih detalja i izolacija.

Investitor je dana 04.03.2022. dostavio izmijenjeno i dopunjeno Idejno rješenje kojim je uvažio primjedbe Glavnog gradskog arhitekta na način što je priložio potpisani ugovor sa Projektantom, otvaranje ulaznih vrata na prizemlju objekta je okrenuto sa javne površine u sami objekat, usklađeni su otvori na fasadi, dato je skriveno rješenje vertikalnih oluka, korigovani su prepusti krova na bočnoj strani i priložena je izjava o bruto površini objekta u skladu sa podacima iz projekta.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u okviru Izmjena i dopuna DUP-a "Bogdanov kraj (zona C)" 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. 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, 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). Projekat objekta i uređenje parcele prema ulici raditi prema urbanističko – tehničkim uslovima. Za postojeće objekte na kojima je predviđena određena intervencija, korisnik je u obavezi da dostavi nadležnom organu na uvid snimljenu arhitektonsku strukturu objekta i njegov odnos prema susedima, što je posebno značajno kod objekata koji se dodiruju.”

Na osnovu urbanističko tehničkih uslova osnovni urbanistički parametri, za stanovanje srednjih gustina sa djelatnostima na predmetnoj lokaciji, glase:

- Indeks zauzetosti 0.5
- Indeks izgrađenosti 2 (Bruto građevinska površina objekta max. 810 m²)
- Spratnost Po+P+2+Pk

Uvidom u predmetnu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, Glavni gradski arhitekta je ocijenio da su arhitektonske karakteristike predloženog Idejnog rješenja objekta mješovite namjene - stambeno poslovnog objekta u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata kao i u skladu sa urbanističkim parametrima, u okviru Izmjena i dopuna DUP-a "Bogdanov kraj (zona C)". Stambeno poslovni objekat je projektovan kao objekat u nizu i planirano je rušenje postojećeg stambenog objekata radi izgradnje novog. Novoprojektovani objekat je bruto izgrađene površine 795.23 m², pri čemu je spratnost objekta Po+P+2+Pk. Na situaciji se uočava da nije idealno formiranje uličnog niza sa postojećim susjednim objektima, pa je potrebno odraditi pažljivo detalj formiranja niza i upoznavanje susjeda sa stanjem na terenu, kako ne bi bio prekinut ulični niz. Pribavljena je saglasnost stanara susjedne zgrade na katastarskoj parceli br. 2607 KO Cetinje I, a do prijave gradnje potrebno je obavijestiti i susjede na katastarskoj parceli 2603 KO Cetinje I, o načinu rešavanja tehničkih detalja i formiranju neprekinutog uličnog niza.

Na osnovu izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitorima Savu Vušuroviću, Nikoli Vušuroviću, Željku Vušuroviću, Vesku Vušuroviću (zastupanog po punomoćniku Nikoli Vušuroviću) na Idejno rješenje stambeno poslovnog objekta, bruto površine 795.23 m², spratnosti Po+P+2+Pk, projektovanog na katastarskim parcelama br. 2604 i 4695/6 KO Cetinje I, UP 542, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Bogdanov kraj (Zona C)", 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 arhitekta taksirana sa 4 Eura a.t.

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



Dostavljeno:

- Savo Vušurović, Nikola Vušurović, Željko Vušurović, Vesko Vušurović (zastupan po punomoćniku Nikoli Vušuroviću)
- U dosije
- Arhivi