

CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
SLUŽBA GRADONAČELNIKA
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Broj: 01- 332/24- UPI - 10
Cetinje, 12. 04. 2024. godine

Glavni gradski arhitekta Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu investitora Aleksandra Bnovića 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, 82/20, 86/22, 4/23) 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 Aleksandru Banoviću na Idejno rješenje dvojnog stambenog objekta, spratnosti P+1, BGP 167,84 m² projektovanog na katastarskim parcelama br. 4245/3 i 4244/2 KO Cetinje I, na UP 247, u okviru DUP-a "Gruda-Donje polje (Zona D)" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br.18/12), izrađenim od strane „Linear“ d.o.o. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom na ime Vlado Leković od 10.04.2024. u 12:31:37 +02'00'.

Obrazloženje

Zahtjevom broj 01-332/24-UPI-10 od 11.04.2024. godine, investitor Aleksandar Banović obratio se Glavnom gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na Idejno rješenje dvojnog stambenog objekta, spratnosti P+1, BGP 167,84 m² projektovanog na katastarskim parcelama br. 4245/3 i 4244/2 KO Cetinje I, na UP 247, u okviru DUP-a "Gruda-Donje polje (Zona D)" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br.18/12), izrađenim od strane „Linear“ d.o.o. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom na ime Vlado Leković od 10.04.2024. u 12:31:37 +02'00'.

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 DUP-a "Gruda-Donje polje (Zona D)" 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 pretpostavljen 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).”

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

Na osnovu urbanističko tehničkih uslova osnovni urbanistički parametri za urbanističku parcelu broj UP190 čija je namjena predviđena za stanovanje srednjih gustina glase:

- Indeks zauzetosti 0,3
- Spratnost P+1 uz mogućnost izgradnje suterenske, odnosno podrumске etaže
- Minimalna udaljenost od susjedne parcele za slobodnostojeće objekte je 1.5m.

Objekat je projektovan kao slobodnostojeći i dvojni, isključivo stambene namjene i u okviru zadatih građevinskih linija. Planirani indeks zauzetosti parcele objektom je 0,29 (83,92m²) a BRGP objekata je 167,84m² dok je maksimalno dozvoljeno 171 m².

Fasada stambenog objekta je u kombinaciji kamene obloge u prizemlju i malterisane fasade RAL 9016 sa bravarijom RAL 7031. Nagib krova je 23 stepena, najveće visine u sljemenu od 8,68m. Objekat je postavljen unutar građevinskih linija, sa riješenim pristupnim pješačkim i kolskim stazama i uređenjem terena kao i riješenim parkiranjem.

Tehničkim opisom je navedeno da: “Projektovani objekat maksimalno koristi potencijale lokacije. Arhitektonski volumen objekta je pažljivo projektovan sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Koncipiran je kao moderna građevina, sa jasnom funkcionalnom šemom, što je postignuto i na nivou lokacije, podrazumijevajući dodatno i povezivanje sa saobraćajnicom.

Glavni volumeni su nadograđeni jednostavnim sekundarnim elementima i uzdržanim detaljima; naglašena diferenciranjem boja i tekstura/materijala i igrom sjenki.

Geometrija je upečatljiva i ekspresivna; fasade su svedene, skladnih proporcija i pravilne ritmike.

Tipološka pripadnost je čitljiva, ali nenametljiva. Dobija se skladan objekat i sa uređenjem terena stvara posebni mikroambijent koji će korisnicima prostora pružati udobnost.”

Uvidom u predmetnu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, Glavni gradski arhitekta je ocijenio da su arhitektonske karakteristike predloženog Idejnog rješenja stambenog i poslovnog objekta u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata kao i u skladu sa urbanističkim parametrima, u okviru DUP-a “Gruda-Donje polje (Zona D)”.

Prije početka prijave gradnje potrebno je ukloniti postojeći pomoćni objekat u skladu sa procedurom propisanom Zakonom.

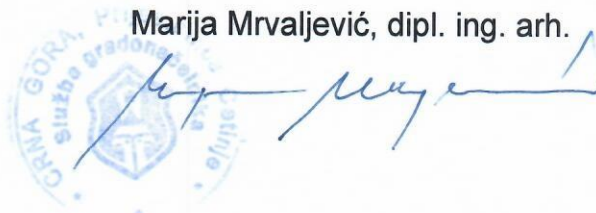
Pri obrazlaganju ovog rješenja Glavni gradski arhitekta ukazuje da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjenja stranke o rezultatima ispitnog postupka, budući da je zahtjev stranke u cjelosti usvojen – član 113 stav 1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Aleksandru Banoviću na Idejno rješenje dvojnog stambenog objekta, spratnosti P+1, BGP 167,84 m² projektovanog na katastarskim parcelama br. 4245/3 i 4244/2 KO Cetinje I, na UP 247, u okviru DUP-a “Gruda-Donje polje (Zona D)” (“Službeni list Crne Gore - opštinski propisi” br.18/12), izrađenim od strane „Linear“ d.o.o. Podgorica, 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.

V.D. GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA

Marija Mrvaljević, dipl. ing. arh.



Dostavljeno:

- Imenovanom
- U dosije
- Arhivi