

CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
SLUŽBA GRADONAČELNIKA
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Broj: 01- 332/23- UPI - 23
Cetinje, 31. 07. 2023. godine

Glavni gradski arhitekta Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu investitora Budimira Bracanovića 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

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost investitoru Budimiru Bracanoviću na Idejno rješenje stambenog objekta, spratnosti P+1+Pk, BGP 241,29m² i poslovnog objekta spratnosti P+1+Pk, BGP 567,42m² projektovanog na djelovima katastarskih parcela br. 143/2 i 144/2 KO Cetinje I, na lokaciji za građenje koju čine UP 144/2/a i UP144/2/b, blok A1 u okviru DUP-a "Bajice" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br.28/15), izrađenim od strane „AC STUDIO“ d.o.o. Cetinje i ovjereni elektronskim potpisom na ime Jevgenije Pavlović od 21.07.2023. u 08:52:03 +02'00'.

O b r a z l o ž e n j e

Zahtjevom broj 01-332/23-UPI-23 od 21.07.2023. godine, investitor Budimir Bracanović obratio se Glavnom gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na Idejno rješenje stambenog objekta, spratnosti P+1+Pk, BGP 241,29m² i poslovnog objekta spratnosti P+1+Pk, BGP 567,42m² projektovanog na djelovima katastarskih parcela br. 143/2 i 144/2 KO Cetinje I, na lokaciji za građenje koju čine UP 144/2/a i UP144/2/b, blok A1 u okviru DUP-a "Bajice" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br.28/15), izrađenim od strane „AC STUDIO“ d.o.o. Cetinje i ovjereni elektronskim potpisom na ime Jevgenije Pavlović od 21.07.2023. u 08:52:03 +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 Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje utvrđeno je da pri izgradnji objekata treba voditi računa da:



"Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala.

Poželjna je upotreba kamena kao fasadnog materijala ili fasada može biti i malterisana u bijeloj, svjetlo sivoj ili drugoj boji pastelnog tonaliteta.

Krov je kos, nagiba nagiba 20o do 30o. Krovovi mogu biti dvovodni, četvorovodni ili složeni. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima. Dozvoljavaju se krovni prozori, viđenice ili badže. Krovni pokrivač je kanalica ili mediteran crep.

Proporciju i veličinu otvora (prozora i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima i tradicijom. Na prozorima predvidjeti škure (nisu dozvoljene roletne). poljašnja stolarija treba da bude bojena zeleno, bijelo ili da je prirodna boja drveta. grade na balkonima treba da budu od kovanog gvožđa ili puna zidana (ne preporučuju se balusteri).

Nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama "

Na osnovu izmjene i dopune urbanističko tehničkih uslova broj 05-332/22-903 od 12.01.2023. godine osnovni urbanistički parmetri za formiranu lokaciju mješovite namjene su:

- Maksimalni indeks zauzetosti: 0.3
- Maksimalni indeks izgrađenosti: 0.9
- Spratnost Po+P+1+Pk
- Maksimalna visinska kota objekta: 12m
- Maksimalan udio djelatnosti u odnosu na ukupnu BGP : 70% od ukupne BGP

Objekti su projektovani kao slobodnostojeći na formiranoj lokaciji međusobno na dovoljnoj udaljenosti. Površina zauzetosti parcele objektima je 270,52m² (dovoljeno 270,60m²) a BRGP objekata je 808,71m² (dovoljeno max 811,80 m²). Udio poslovanja u ukupnoj BRGP u odnosu na površinu parcele maksimalno je 70% što je 568,26m²a ostvarena BRGP poslovanja je 567,42m².

Bruto razvijena površina projektovanog stambenog objekta je BGP 241,29m² spratnosti P+1+Pk, visina u sljemenu je manja od dozvoljenih 12m i iznosi 11.22m. Fasada stambenog objekta je u kombinaciji bijele i sive boje, fasadni otvori su u boji drveta i zasjenčeni su drvenim škurama. Ograde su od kovanog gvožđa. Objekat je postavljen unutar građevinskih linija, sa riješenim pristupnim pješačkim i kolskim stazama i uređenjem terena kao i riješenim parkiranjem.

Bruto razvijena površina poslovnog objekta je BGP 567,42m², spratnost je P+1+Pk, dok. Visina poslovnog objekta u sljemenu je 12m od konačno uređenog i nivelišanog terena. Objekat je od susjednih parcela propisno udaljen i ne prelazi nijednu građevinsku liniju. Fasada poslovnog objekta je u kombinaciji bijele i sive boje, fasadni otvori su bijele boje i pojedini su zasjenčeni drvenim bijelim škurama.

Uređenje terena je prikazano i opisano u tekstualnom i grafičkom dijelu i riješeno u skladu sa namjenama objekta na lokaciji za građenje.

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 "Bajice".

U sklopu Idejnog rješenja priložen je ovjereni elaborat parcelacije po planskom dokumentu po kojem su djelovi katastarskih parcela iz priloženog Lista nepokretnosti i kopije plana parcela br. 143/2 i 144/2 KO Cetinje I dobili podbrojeve 143/2, 143/nov

1, 144/2 i 144/nov KO Cetinje I. Do početka prijave gradnje objekta potrebno je sprovesti do kraja priloženi Elaborat kod Uprave za nekretnine.

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 cijelosti 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 Budimiru Bracanoviću na idejno rješenje stambenog objekta, spratnosti P+1+Pk, BGP 241,29m² i poslovног objekta spratnosti P+1+Pk, BGP 567,42m² projektovanog na djelovima katastarskih parcela br. 143/2 i 144/2 KO Cetinje I, na lokaciji za građenje koju čine UP 144/2/a i UP144/2/b, blok A1 u okviru DUP-a "Bajice", 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 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.

GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA

Marija Mrvaljević, dipl. ing. arh.



Dostavljeno:

- Imenovanom
- U dosije,
- Arhivi