

CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
SLUŽBA GRADONAČELNIKA
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Broj: 01 - 332/21 - UPI - 8
Cetinje, 12. 04. 2021. godine

Glavni gradski arhitekta Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu investitora Zorana Pavićevića, 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

RJEŠENJE

Zoranu Pavićeviću **daje se saglasnost** na Idejno rješenje stambenog objekta bruto razvijene površine (BRP) 221,61m², spratnosti Su+P+1, projektovanog na katastarskoj parceli 2125/6 K.O. Cetinje I, na dijelu urbanističke parcele UP377 u zahvatu DUP-a "Donji kraj (Zona E)" ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.18/12), izrađenim od strane "RAKUSAM" d.o.o. Podgorica.

Investitor je obavezan da obezbijedi pristup urbanističkoj parceli do podnošenja prijave za građenje objekta.

Obrazloženje

Zahtjevom broj 01-332/21-UPI-8 od 06.04.2021. godine, investitor Zoran Pavićević, obratio se Glavnom gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na Idejno rješenje stambenog objekta BRP 221,61m², spratnosti Su+P+1, projektovanog na katastarskoj parceli 2125/6 K.O. Cetinje I, na dijelu urbanističke parcele UP377 u zahvatu DUP-a "Donji kraj (Zona E)" ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.18/12), izrađenim od strane "RAKUSAM" d.o.o. Podgorica.

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

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 "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 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. 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 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 UP377 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 susedne 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 rešenja 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 dijelu urbanističke parcele na katastarskoj parceli 2125/6 KO Cetinje I, čija je površina prema Listu nepokretnosti 350 m². Bruto razvijena površina projektovanog stambenog objekta je 221,61 m², pri čemu je na predmetnoj urbanističkoj parceli ostvarena izgrađenost



0.63 dok je projektovana zauzetost 0.38, objekat je spratnosti Su+P+1, pri čemu projektovani sprat nije puna etaža. Etaža suterena je bruto razvijene površine 48.55 m² i služi za garažiranje i tehničke prostorije pri čemu nije ušla u obračun ukupne bruto razvijene površine. Objekat je od susjednih parcela propisno udaljen 1.50m i ne prelazi prednju građevinsku liniju.

Članom 51, stav 2 Zakona, propisano je da urbanistička parcela mora imati obezbijeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta, pa s obzirom na to a budući da predmetnom dijelu urbanističke parcele nije obezbijeđen pristup do javnog puta stavom 2 dispozitiva rješenja Investitoru je ukazano na obavezu obezbjeđenja istog do podnošenja prijave za građenje objekta.

Na osnovu izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Zoranu Pavićeviću na Idejno rješenje stambenog objekta BRP 221,61m², spratnosti Su+P+1, projektovanog na katastarskoj parceli 2125/6 K.O. Cetinje I, na dijelu urbanističke parcele UP377 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 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.

Dostavljeno:
- Imenovanom
- U dosije
- Arhivi

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

