

**CRNA GORA  
PRIJESTONICA CETINJE  
SLUŽBA GRADONAČELNIKA  
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA  
Broj: 01 - 332/20 - UPI - 31  
Cetinje, 19. 11. 2020. godine**

Glavni gradski arhitekta Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu investitora Vukosave Lohmann, 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**

**Vukosavi Lohmann daje se saglasnost** na Idejno rješenje stambenog objekta, projektovanog na katastarskim parcelama 1719/2 i 1720/2 K.O. Rvaši, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.12/14), izrađenim od strane "ANDU architects" d.o.o. Podgorica.

## **O b r a z l o ž e n j e**

Zahtjevom broj 01-332/20-UPI-31 od 06.11.2020. godine, investitor Vukosava Lohmann, obratila se Glavnem gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na Idejno rješenje stambenog objekta, projektovanog na katastarskim parcelama 1719/2 i 1720/2, K.O. Rvaši, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.12/14), izrađenim od strane "ANDU architects" 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:

Saglasnost se daje na osnovu člana 87 stav 4 tačka 1 alineja 1 i 2, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 082/20) kojim je propisano 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 (pretežno kamen i u manjoj mjeri drvo, kanalica i dr.)

- Izbjegavati krupne monolitne gabarite (npr. 12x12-15m) vec koristiti strukture bliže tradicionalnim (pravougaone osnove, širine traktova od 6-7,5x7-9m, maksimalne dužine do 9m, a izuzetno ako je niz do 15m).

- Fasadu izvoditi u kamenu (pristupnu u cjelini ili dijelimicno u nižim etažama - etaža suterena i prizemlja) ili malterisanu i bojenu u bijeloj, svijetlo sivoj ili drugoj boji pastelnog tonaliteta.

- Krovovi su kosi, nagiba krovnih ravni  $23^{\circ}$  do  $30^{\circ}$ . Krovovi mogu biti dvovodni i rijeđe četvorovodni. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima. Dozvoljavaju se ležeci krovni prozori. Krovni pokrivač je tamnocrvena kanalica.

- Zaštitu otvora prozora i vrata predvideti škurima, punim ili tipa „finta grilja“, roletne nisu dozvoljene.

- Spoljašnja stolarija treba da bude bojena masnom bojom u tamno zelenoj nijansi.

- Balkone formirati isključivo u ravni fasade a ne kao ispuste sa fasade; dimenzija  $1,5 \times 1,5$ - $2,5$ m (nije prihvatljivo formirati balkone duž objekta - s kraja na kraj fasade).

- Ograda na balkonima treba da bude drvena ili puna zidana (isključuju se balusteri).

- Nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama."

Urbanistički parmetri iz Plana glase:

- Minimalna površina urbanističke parcele je  $500m^2$ ;

- Maksimalna BRGP objekta je  $200m^2$ ;

- Maksimalna spratnost objekata je dvije etaže (P+1 ili P+Pk);

- Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je  $5,0m$ ;

- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele.

- Objekti mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli ili dvojni objekti.

- Ukoliko je konfiguracija terena sa većim nagibom, dozvoljena je izgradnja suterenske etaže, koja je sa tri strane ukopana u teren.

- Podumske i suterenske etaže ulaze u obracun BRGP, osim ako se koriste za garažiranje.

- Otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od  $10m$ .

- Kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od 0 do  $1,0m$ , od kote konačno uređenog i nivelišanog terena oko objekta.

- Maksimalna visina objekata je  $8,0m$  za objekte spratnosti dvije etaže, i to računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelišanog terena oko objekta do sljemenja.

Na osnovu uvida u predmetnu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, Glavni gradski arhitekta je konstatovao da su arhitektonske karakteristike predloženog Idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata kao i u skladu sa urbanističkim parametrima, u okviru Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje. Objekat je projektovan od dva povezana segmenta na nepristupačnom terenu koje vizuelno razdvaja otvoreni prostor - terasa i koji u prizemlju imaju bruto površinu  $145,3m^2$  od čega dio objekta ima suterensku

etažu bruto površine 54,5m<sup>2</sup>. Ukupna projektovana bruto površina objekta iznosi 199,8 m<sup>2</sup>, spratnosti P i Su+P, na lokaciji površine 1811m<sup>2</sup>, pozicioniran je u okviru dozvoljene građevinske linije, visina sljemena od najniže kote konačno uređenog terena je 8m, ulaz u objekat je na nivou prizemlja. Obezbjedjena su dva parking mesta.

Pri obrazlaganju ovog rješenja Glavni gradski arhitekta ukazuje da je prvostepeno rješenje donijeto uz izjašnjenje stranke kroz dopunu idejnog rješenja a povodom obavještenja o rezultatima ispitnog postupka od 10.11.2020. godine, shodno članu 112 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 Vukosavi Lohmann na Idejno rješenje stambenog objekta projektovanog na katastarskim parcelama 1719/2 i 1720/2, K.O. Rvaši, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje, u odnosu na arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju i osnovne urbanističke parametre.

**PRAVNA POUKA:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma u roku od 15 dana od dana prijema istog. Žalba se podnosi preko Glavnog gradskog arhitekte taksirana sa 4 Eura a.t.

Dostavljeno:

- Naslovu
- U dosje
- Arhivi

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



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "M. Mrvaljević".