CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
SLUŽBA GRADONAČELNIKA
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Broj: 01 - 332/21 - UPI - 14
Cetinje, 01. 07. 2021. godine

Glavni gradski arhitekta Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu investitora Dragice Muhadinović, 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 112 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16, 37/17) donosi

R J E Š E NJ E

Dragici Muhadinović **daje se saglasnost** na Idejno rješenje stambenog objekta bruto razvijene površine (BRP) 182,60m^2, spratnosti P+1, projektovanog na katastarskim parcelama 2121/1 i 2126/1 KO Cetinje I, na dijelu UP 386 u zahvatu DUP-a "Donji kraj (zona E)" ("Sl list CG" - opštinski propisi br. 18/12), izrađenim od strane "STUDIO AC" d.o.o. Cetinje.

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

O b r a z l o ž e nj e

Zahtjevom broj 01-332/21-UPI-14 od 17.06.2021. godine, investitor Dragica Muhadinović, obratila se Glavnom gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na Idejno rješenje stambenog objekta BRP 182,60m^2, spratnosti P+1, projektovanog na katastarskim parcelama 2121/1 i 2126/1 KO Cetinje I, na dijelu UP 386 u zahvatu DUP-a "Donji kraj (zona E)" ("Sl list CG" - opštinski propisi br. 18/12), 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 21.06.2021. godine Investitoru dostavio obavještenje o rezultatima ispitnog postupka kojim je

Investitora obavijestio da je potrebno podatak da se radi o gradnji na dijelu parcele korigovati na svim prilozima i Obrascu 1. Dokumentaciju je potrebno dopuniti nedostajućim listovima nepokretnosti i kopijom plana parcela, u dijelu materijalizacije objekta potrebno je bilo usaglasiti tehnički opis sa grafičkim prilozima u smislu izgleda prozora, elemenata zasjenčenja, uskladiti boje i materijale na objektu budući da nijesu usaglašeni i jasno definisani. Drvena pergola koja se pojavljuje samo na 3D modelu zaklanja fasadu objekta i nije tipičan detalj ovog podneblja, pa je zadnju fasadu bilo potebno korigovati da unaprijedi oblikovanje i opšti utisak objekta.

Investitor je dana 30.06.2021. dostavio izmijenjeno i dopunjeno Idejno rješenje kojim je uvažio primjedbe Glavnog gradskog arhitekte na način što je dostavio nedostajuću opštu dokumentaciju; što se tiče materijalizacije, boje na objektu su usklađene i korigovana je zadnja fasada.

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 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. 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 spoljnjem gabaritu objekta (ukoliko su veliki rasponi objekta uslovili visok tavanski prostor i sl.)"

Na osnovu urbanističko tehničkih uslova osnovni urbanistički parmetri za urbanističu 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 podrumske etaže
- Minimalna udaljenost od susjedne 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 rješenja 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 UP386 na katastarskim parcelama 2121/1 I 2126/1 KO Cetinje I, čija je površina prema Listu nepokretnosti 703 m^2. Bruto razvijena površina projektovanog stambenog objekta je 182,60 m^2, pri čemu je na predmetnoj urbanističkoj parceli ostvarena izgrađenost 0.25 dok je projektovana zauzetost 0.12, objekat je spratnosti P+1, pri čemu projektovani sprat nije puna etaža u cijeloj površini. Objekat je od susjednih parcela propisno udaljen više od 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 Dragici Muhadinović na Idejno rješenje stambenog objekta BRP 182,60m^2, spratnosti P+1, projektovanog na katastarskim parcelama 2121/1 i 2126/1 KO Cetinje I, na dijelu UP 386 u zahvatu DUP-a "Donji kraj (zona E)" ("Sl list CG" - opštinski propisi br. 18/12), 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 arhitekte taksirana sa 4 Eura a.t.

Dostavljeno:
- Imenovanoj
- U dosije
- Arhivi

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