

CRNA GORA  
PRIJESTONICA CETINJE  
SLUŽBA GRADONAČELNIKA  
**GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA**  
**Broj: 01- 332/24- UPI - 1**  
**Cetinje, 15. 02. 2024. godine**

Glavni gradski arhitekta Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu investitora Branislava Martinovića 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 Branislavu Martinoviću na Idejno rješenje stambenog objekta, spratnosti P, BGP 179.80m<sup>2</sup> projektovanog na katastarskim parcelama br. 168/2 i 169/2 KO Cetinje I, na urbanističkoj parceli UP 168/a, blok A1 u okviru DUP-a "Bajice" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br.28/15), izrađenim od strane „Dijalog.Arhitektura.Urbanizam“ d.o.o. Podgorica i ovjerno elektronskim potpisom na ime Dragana Radulović od 05.02.2024. u 10:03:16 +01'00'.

### O b r a z l o ž e n j e

Zahtjevom broj 01-332/24-UPI-1 od 05.02.2024. godine, investitor Branislav Martinović obratio se Glavnem gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na Idejno rješenje stambenog objekta, spratnosti P, BGP 179.80m<sup>2</sup> projektovanog na katastarskim parcelama br. 168/2 i 169/2 KO Cetinje I, na urbanističkoj parceli UP 168/a, blok A1 u okviru DUP-a "Bajice" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br.28/15), izrađenim od strane „Dijalog.Arhitektura.Urbanizam“ d.o.o. Podgorica i ovjerno elektronskim potpisom na ime Dragana Radulović od 05.02.2024. u 10:03:16 +01'00'.

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 predviđeti 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 urbanističko tehničkih uslova osnovni urbanistički parmetri za urbanističku parcelu UP 168a površine 854m<sup>2</sup>, namjene stanovanje malih gustina - podtip 2, su:

- Maksimalni indeks zauzetosti: 0.3
- Maksimalna BRGP objekta: 500m<sup>2</sup> (za stanovanje 350m<sup>2</sup> a za poslovanje 150m<sup>2</sup>)
- Spratnost Po+P+1+Pk
- Maksimalna visinska kota objekta: 11m
- Maksimalan udio djelatnosti u odnosu na ukupnu BGP : 70% od ukupne BGP

Tehnički opis kroz izabrane djelove u svemu opisuje projektovani objekat: "Predmetni objekat je projektovan u skladu sa planiranim namjenom, kao stambeni, jednoporodični, prizemni objekat, u okviru kojeg se organizuje jedna dvosobna komforna stambena jedinica neto površine cca 100 m<sup>2</sup>, bez terase. Ukupna bruto površina objekta je 179.80m<sup>2</sup>. Prizemlje objekta je u sjevernom dijelu objekta izdignuto 75cm u odnosu na trotoar, dok je u južnom dijelu objekta ta visina 60cm, u skladu sa postojećom topografijom terena. Ulaz u objekat je natkriven i orijentisan ka pristupnoj saobraćajnici i organizovanom parkiranju u okviru lokacije"....."Ispod kosog dvovodnog krova je projektovan tavanski prostor, u kome se očekuje eventualno postavljanje instalacija za solарne panele (bojleri, pumpe, razvodne table, i sl.). Krov nema krovnih prozora"....."U konkretnom slučaju, najniža kota uredjenog nivelišanog terena-trotoara je -0.75m, dok je najvisočija kota sljemensa +6.45m. Odnosno, visina konkretnog projektovanog objekta je 7.20m, što je manje od UTU-ima maksimalne dozvoljene visine. Što se tiče obezbjedjivanja parking mjesta, u okviru lokacije su projektovana 3 parking mjesta, shodno zadatim parametrima iz UTU-a"....."Predmetni arhitektonski sklop je formiran kao prototip tradicionalne crnogorske kamene kuće uz primjenu savremenih materijala i njihovo naglašavanje kroz boju i detalje. Jednostavni kameni zabat, formiran kroz formu prizemne kuće sa dvovodnim krovom, je ulazna fasada kuće orijentisana ka ulici. Kuća se linarno razvija, paralelno gradjevinskim linijama, niz parcelu i otvara ka dvorištu.

Uz poštovanje gradjevinskih linija, objekat se na lokaciji pozicionira tako da ne naruši postojeći voćnjak. Objekat iako dužine 23 m, adekvatnim uvođenjem lima na fasadama i uvlačenje terase ispred dnevnog boravka, se ne doživljava kao dominantan gabarit u okruženju. Veći dio fasade je obložen kamenom svjetlog tona, po uzoru na tradicionalne kamene fasade. Zabatni zidovi objekta ostaju

*naglašeni u istoj kamenoj oblozi. Na fadama objekta se provlači i duplo falcovani lim, tamno sivog tona, od vijenca do trotoara, i tako bez promjene u gabaritu objekta formira prikladnu formu. Kosi krov je projektovan u nagibu od 30°, u završnoj pokrivicu od "Tondach" crijepe (Planoton 10), veće pokrivne površine od standardnog crijepe (samim tim i brže realizacije), u završnoj antracit sivoj boji. Pokrivač se postavlja na drvenim kontra letvama preko drvene dvovodne konstrukcije. Popločanje oko objekta obrađeno je u rezanim kamenim pločama. Istom obradom je popločan i projektovani plato u voćnjaku, kao i pješačke staze."*

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 "Bajice".

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 Branislavu Martinoviću na Idejno rješenje stambenog objekta, spratnosti P, BGP 179.80m<sup>2</sup> projektovanog na katastarskim parcelama br. 168/2 i 169/2 KO Cetinje I, na urbanističkoj parceli UP 168/a, 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 prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u roku od 15 dana od dana prijema istog. Žalba se podnosi preko Glavnog gradskog arhitekte taksirana sa 4 Eura a.t.

V.D. GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA

Marija Mrvaljević, dipl. ing. arh.



Dostavljeno:

- Imenovanom
- U dosije,
- Arhivi