

CRNA GORA  
PRIJESTONICA CETINJE  
SLUŽBA GRADONAČELNIKA  
**GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA**  
Broj: 01 - 332/23 - UPI - 20  
Cetinje, 06. 07. 2023. godine

Glavni gradski arhitekta Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu investitora Olje Mirošević, 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 Olji Mirošević na Idejno rješenje stambenog objekta, bruto površine 61,20m<sup>2</sup>, spratnosti P, projektovanog na lokaciji formiranoj od katastarskih parcela br. 2588, 2589 i 2590 KO Njeguši, u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja Njeguša, u okviru Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.12/14), izrađenim od strane "GKM" d.o.o. Podgorica i ovjereni elektronskim potpisom na ime Goran Pešić od 21.06.2023. u 20:04:54 +02'00'.

#### O b r a z l o ž e n j e

Zahtjevom broj 01-332/23-UPI-20 od 03.07.2023. godine, investitor Olja Mirošević, obratila se Glavnom gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na Idejno rješenje stambenog objekta, bruto površine 61,20m<sup>2</sup>, spratnosti P, projektovanog na lokaciji formiranoj od katastarskih parcela br. 2588, 2589 i 2590 KO Njeguši, u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja Njeguša, u okviru Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.12/14), izrađenim od strane "GKM" d.o.o. Podgorica i ovjereni elektronskim potpisom na ime Goran Pešić od 21.06.2023. u 20:04:54 +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 ove vrste objekata u okviru Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.12/14) utvrđeno je da pri izgradnji objekata treba voditi računa da:

"Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala (kamen, drvo, kanalica i dr.). Izbjegavati krupne monolitne gabarite (npr. 12x12-15m) vec koristiti strukture blite tradicionalnim (poduzne, širine traktova od 6,0-7,5 x 7,0-9,0m, maksimalne dužine do 9m, osim kada je organizacija niza do 15m). Fasadu izvoditi u kamenu min 50% (pristupnu u cjelini ili dijelimicno u nitim etažama; etaža suterena i prizemlja) ili malterisanu i bojenu u bijeloj, svjetlo sivoj ili drugoj boji pastelnog tonaliteta. Krovovi su kosi, nagiba krovnih ravni 20 do 30. Krovovi mogu biti dvovodni i rijeđe četvorovodni. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima. Dozvoljavaju se ležeći krovni prozori. Krovni pokrivač je tamnocrvena kanalica ili mediteran crijepljiva.

Obradu fasada predvidjeti od prirodnog autohtonog kamena, na površini koja iznosi najmanje 50% fasade. Ostali dio fasade izvesti u malteru svjetlog pastelnog tonaliteta (sivo,bet) i uz primjenu drvenih elemenata.

Rješenje stolarije vrata i prozora planirati po uzoru na tradicionalna rješenja; dvokrilni otvori sa podjelom na dva ili tri polja i puna ili poluzastakljena vrata. Zaštitu otvora predvidjeti škurima, tipa „puna“ ili „finta grilja“. Ukoliko to nije autentično rješenje onda predvidjeti zaštitu sa unutrašnje strane, tzv. „škureta“. Isključuje se upotreba roletni i bravarije. Boja spoljašnje stolarije je tamno zelena, a može se prihvati boja tonirane stolarije dobijena zaštitnim premazom za drvo.

Balkone formirati isključivo u fasadi, a ne kao ispuste sa fasade; isključuju se balkoni s kraja na kraj objekta. Ograda na balkonima treba da bude drvena ili puna zidana (isključuju se balusteri). Nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama."

Na osnovu urbanističko tehničkih uslova osnovni urbanistički parmetri, za stanovanje male gustine na lokaciji formiranoj od katastarskih parcela br. 2588, 2589 i 2590 KO Njeguši, glase:

Indeks zauzetosti parcele iznosi 0,3; za parcele površine  $\geq 650\text{m}^2$  osnova objekta je max  $200\text{m}^2$ ;

Indeks izgrađenosti parcele iznosi 0,6; za parcele površine  $\geq 650\text{m}^2$  max BRGP objekta iznosi  $400\text{m}^2$ ;

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

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

Ukoliko se u prostoru osnovnog rješenja krova bez nadzitka dobije odgovarajuća visina može se organizovati galerijski prostor (ovim Planom se ne planira izgradnja etaže potkovlja), ali samo u funkciji donje etaže, a nikako kao nezavisna stambena jedinica.

Dozvoljeno je graditi nestambene objekte koji su u službi obavljanja poljoprivredne proizvodnje (poljoprivredni objekti, objekti za preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda, staje i drugi pomoćni i ekonomski objekti) kao i garaže;

Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele.

Širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade, kopati rezervoari, septičke jame i sl, iznosi: pored autoputeva 40 metara, pored magistralnih puteva 25 metara, pored regionalnih puteva 15 metara, a pored lokalnih puteva 10 metara, računajući od spoljne ivice putnog pojasa.

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 Generalnog urbanističkog rješenja Njeguša - Prostorno urbanistički plan Prijestonice Cetinje. Stambeni objekat je projektovan kao slobodnostojeći BRP 61,20 m<sup>2</sup>, pri čemu je spratnost objekta P, fasada je kompletna predviđena u kamenu, pokrivač je crijev, stolarija je drvena sa drvenim škurama u boji drveta. U okviru osnovnog rješenja krova formiran je galerijski prostor na dvije pozicije u funkciji prizemlja.

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.

Na osnovu izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Olji Mirošević na Idejno rješenje stambenog objekta, bruto površine 61,20m<sup>2</sup>, spratnosti P, projektovanog na lokaciji formiranoj od katastarskih parcela br. 2588, 2589 i 2590 KO Njeguši, u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja Njeguša, u okviru Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.12/14), izrađenim od strane "GKM" d.o.o. Podgorica, u odnosu na arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju i osnovne urbanističke parametre.

**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.

