

CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
SLUŽBA GRADONAČELNIKA
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Broj: 01 - 332/21 - UPI - 19
Cetinje, 30. 07. 2021. godine

Glavni gradski arhitekta Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu investitora Marine Lješković, 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

Marini Lješković daje se saglasnost na Idejno rješenje rekonstrukcije stambenog objekta bruto razvijene površine (BRP) 242,68 m², spratnosti P+1, projektovanog na dijelu katastarske parcele br. 3201/1 KO Cetinje I, UP 240 u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Bogdanov kraj (zona C)" ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16, 37/17) izrađenim od strane "ACEP" d.o.o. Cetinje.

O b r a z l o ž e n j e

Zahtjevom broj 01-332/21-UPI-19 od 16.07.2021. godine, investitor Marina Lješković, obratila se Glavnom gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na Idejno rješenje rekonstrukcije stambenog objekta BRP 242,68 m², spratnosti P+1, projektovanog na dijelu katastarske parcele br. 3201/1 KO Cetinje I, UP 240 u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Bogdanov kraj (zona C)" ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16, 37/17) izrađenim od strane "ACEP" 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 23.07.2021. godine Investitoru dostavio obavještenje o rezultatima ispitnog postupka kojim ga je obavijestio da je potrebno priložiti validan List nepokretnosti na ime Investitora a na grafičkim prilozima potrebno je jasno naznačiti bočnu i zadnju građevinsku liniju i iskotirati rastojanja od ivice parcele, budući da se ne može sagledati da li su ispoštovana u skladu sa Planom. Situaciju je potrebno nanijeti na geodetsku podlogu

budući da prikazana situacija sa objektom tretira i javni prostor i uklapanje prilaznog puta sa ulicom a što nije dozvoljeno.

Investitor je dana 30.06.2021. dostavio izmijenjeno i dopunjeno Idejno rješenje kojim je uvažio primjedbe Glavnog gradskog arhitekte na način što je dostavio list nepokretnosti na ime Investitora; korigovana je zadnja građevinska linija i iskotirano rastojanje od ivice parcele; situacija je korigovana u smislu tretiranja javnih površina.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u okviru DUP-a Izmjene i dopune DUP-a "Bogdanov kraj (zona C)" utvrđeno je da pri izgradnji objekata treba voditi računa da:

"Rešavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom ili intervencijom na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti 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 objektima koji se implementiraju u već djelimično izgrađeni prostor, objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprijede ambijent. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže namjenu 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, odnosno najniža svetla visina ne sme biti veća od 1.20m na mestu gde se građevinska linija podkrovija i spratova poklapaju. Podkrovija su planirana isključivo u granicama gabarita objekata (bez erkera i dubokih streha).

Projekat objekta i uređenje parcele prema ulici raditi prema urbanističko – tehničkim uslovima. Za postojeće objekte na kojima je predviđena određena intervencija, korisnik je u obavezi da dostavi nadležnom organu na uvid snimljenu arhitektonsku strukturu objekta i njegov odnos prema susedima, što je posebno značajno kod objekata koji se dodiruju."

Na osnovu urbanističko tehničkih uslova osnovni urbanistički parmetri za urbanističku parcelu broj UP240, površine 519 m² 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 podumske 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 arhitektonске karakteristike predloženog Idejnog rješenja rekonstrukcije stambenog objekta u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata kao i u skladu sa urbanističkim parametrima, u okviru Izmjene i dopune DUP-a "Bogdanov kraj (zona C)". Objekat je projektovan kao slobodnostojeći na urbanističkoj parceli UP240 površine 519m², koju čini dio katastarske parcele 3201/1 I KO Cetinje I. Bruto razvijena površina projektovanog stambenog objekta je 242.68 m², pri čemu je na predmetnoj urbanističkoj parceli ostvarena izgrađenost 0.47 dok je projektovana zauzetost 0.22, objekat je spratnosti P+1. Objekat je od susjednih parcela propisno udaljen i ne prelazi građevinske linije.

Na osnovu izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Marini Lješković na Idejno rješenje rekonstrukcije stambenog objekta BRP 242,68m², spratnosti P+1, projektovanog na dijelu katastarske parcele br. 3201/1 KO Cetinje I, UP 240 u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Bogdanov kraj (zona C)" ("Sl list CG"-opštinski propisi br. 26/13), 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.

