

CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
SLUŽBA GRADONAČELNIKA
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Broj: 01 - 332/25 - UPI - 14
Cetinje, 23. 04. 2025. godine

Glavni gradski arhitekta Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu investitora Igora Stanojevića, za davanje saglasnosti na Idejno rješenje, na osnovu člana 22 i 23 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" broj 19/25) i člana 18 i 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16, 37/17) donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost investitoru Igoru Stanojeviću na Idejno rješenje stambenog objekta br.1 bruto razvijene površine (BRP) 253,96m², spratnosti P, stambenog objekta br.2 bruto razvijene površine (BRP) 23,59m², spratnosti P i stambenog objekta br.3 bruto razvijene površine (BRP) 23,59m², spratnosti P projektovanih na katastarskim parcelama 4532/1, 4533/2, 4533/4, 4684/9 i 4531/2 K.O. Cetinje I, na lokaciji za građenje formiranoj od urbanističkih parcela UP488 i UP489 u zahvatu DUP-a "Gruda – Donje polje (Zona D)" ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.18/12), izrađenim od strane "SAVO ARCHITECTURE & DESIGN" d.o.o. Cetinje i ovjereno elektronskim potpisom na ime Savo Karadžić od 17.04.2025. u 13:36:06 +02'00'.

Obrazloženje

Zahtjevom broj 01-332/25-UPI-14 od 01.04.2025. godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na Idejno rješenje stambenih objekata, projektovanih na katastarskim parcelama 4532/1, 4533/2, 4533/4, 4684/9 i 4531/2 K.O. Cetinje I, na lokaciji za građenje formiranoj od urbanističkih parcela UP488 i UP489 u zahvatu DUP-a "Gruda – Donje polje (Zona D)" ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.18/12), izrađenim od strane "SAVO ARCHITECTURE & DESIGN" d.o.o. Cetinje i ovjereno elektronskim potpisom na ime Mima Bezmarević od 01.04.2025. u 07:33:06 +02'00'.

Članom 22, Zakona o 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 arhitektonskog projekta sa urbanističko-tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).



Nakon razmatranja zahtjeva i pregleda dostavljenog Idejnog rješenja i dopune Glavni gradski arhitekta je, a shodno članu 111 Zakona o upravnom postupku, Investitoru dostavio obavještenje o rezultatima ispitnog postupka kojim ga je obavijestio da:

- U skladu sa članom 8 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 19/25) a u vezi člana 3 stav 1 tačka 1, potrebno je u daljoj proceduri završiti postupak kompletiranja urbanističke parcele u smislu pristupa parceli preko zemljišta u svojini Države Crne Gore, raspolaganje Prijestonice Cetinje na djelovima katastarske parcele broj 4533/4 KO Cetinje I, budući da je dopunom priložen dokaz o pokrenutom postupku za dokompletiranje.

Potrebno je Dostaviti Elaborat parcelacije po DUP-u u sklopu ovjerenog Idejnog rješenja kao sastavni dio dokumentacije, a ne na uvid, radi sagledavanja realnih površina katastarskih parcela koje čine predmetnu urbanističku parcelu i na osnovu dopune UT uslova i predmetnog elaborata izvršiti korekciju površine lokacije za građenja sačinjene od UP488 i UP489 kao i sve priloge gdje je prikazan obračun iskorišćenih parametara na lokaciji.

Predmetno Idjeno rješenje potpisano je elektronskim potpisom na ime Mima Bezmarević koja u skladu sa priloženim Izvodom iz centralnog registra privrednih subjekata Poreske uprave je osnivač privrednog društva i nema ovlašćenja, dok je Savo Karadžić izvršni direktor i ujedno glavni inženjer, tako da je potrebno propisno ovjeriti tehničku dokumentaciju.

Priloženi projektni zadatak se odnosi na jedan objekat kao i tehnički opis, a u sklopu Idejnog rješenja nalaze se tri objekta pri čemu su dva netačno nazvana pomoćnim objektima u odnosu na projektovanu namjenu. Potrebno je korigovati sve priloge.

U skladu sa članom 10 *Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta* ("Sl. List Crne Gore", br. 44/18 i 43/19), kada se radi idejno rješenje tekstualna dokumentacija idejnog rješenja sadrži tehnički opis projektovanog objekta (u ovom slučaju 3 objekta) sa navođenjem potrebnih komunalnih kapaciteta, sa posebnim osvrtom na materijalizaciju i obradu površina elemenata omotača (fasada i krovova), elemenata okvira stolarije/bravarije i dodatnih fasadnih elemenata (balkonskih ograda, brisoleja i elemenata dekora), kao i materijalizaciju i obradu površina u okviru uređenja terena, sa tabelom/legendom svih završnih obrada površina, njihovim površinama na terenu, potpisana od strane glavnog inženjera. Poželjno je precizno navesti završne materijale sa bojom prema RAL karti kao i procenat zelenila i procenat popločanja na parceli.

Karakteristični presjeci/izgledi moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kao i međusobna udaljenja od susjednih objekata u okviru lokacije za građenje.

Na presjecima označiti liniju postojećeg terena, iskotirati ograde i visinu potpornih zidova. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi djelovi budu jasno prikazani.

Presjeke je potrebno uraditi u skladu sa pravilima struke sa svim slojevima omotača objekta a u ovom slučaju osnova koje se pružaju u više pravaca liniju presjeka utvrditi na osnovu pravila struke tako da se objekat može stvarno sagledati u smislu oblikovanja i usvojenog konstruktivnog sistema.

Na presjecima je potrebno numerički (kotirati) prikazati sve visine objekta u odnosu na konačno uređeni i nevelisani teren oko objekta.

Potrebno je označiti linije presjeka na svim prilozima i u svim promjenama.

Izgledi moraju da obuhvate sve fasade svih objekata i da ne budu zaklonjeni drugim objektima u skladu sa propisima i pravilima struke.



Usaglasiti boje na izgledima, 3d modelu i tehničkom opisu jer se ne može odrediti boja fasade, budući da je na svim priložima različita. Takođe uskladiti i boju bravarije u tekstualnom i grafičkom dijelu.

Rješenje krova tehnički razraditi i uskladiti priloge u smislu prikazanih krovnih ravni u osnovi koje se razlikuju u presjecima, kojih nema dovoljno za sve promjene (pa ih je potrebno dopuniti), i u 3D modelu. Potrebno je završiti i zatvoriti pojedine krovne ravni u skladu sa pravilima struke, budući da se radi o složenom krovu i više krovnih ravni koje prate izabranu formu objekta kako bi ista mogla da se konačno utvrdi i usvoji uz riješeno odvodnjavanje.

Upravno parkiranje u odnosu na javnu saobraćajnicu nije prihvatljivo rješenje pa je potrebno parkiranje na parceli riješiti uz propisan jedan ulaz/izlaz sa pristupne saobraćajnice i odgovarajućom manevarskom površinom.

Potrebno je uraditi kompletno idejno rješenje za svaki objekat na parceli posebno kao i odrediti odgovarajuće oznake objekata na situaciji a koje će biti prikazane i u numeričkoj dokumentaciji gdje je utvrđena ispunjenost parametara svih projektovanih objekata na formiranoj lokaciji.—

Investitor je dostavio izmijenjeno i dopunjeno idejno rješenje kojim je uvažio primjedbe Glavnog gradskog arhitekta na način što je izmijenio i dopunio idejno rješenje svim traženim priložima kao i u tekstualnom i grafičkom dijelu.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u okviru DUP-a "Gruda-Donje polje (zona D)" 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 podkrovlja i spratova poklapaju. Podkrovlja su planirana isključivo u granicama gabarita objekata (bez erkera i dubokih streha)."

"Gde postoje tehničke mogućnosti, 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 parametri za formiranu lokaciju za građenje koju čine urbanističke parcele broj UP488 i UP489 namijene stanovanje malih gustina su:

UP488 površine 567 m²

- Max. bruto građevinska površina objekta 500m²
- Indeks zauzetosti 0.4
- Spratnost P+1+PK uz mogućnost izgradnje suterenske, odnosno podrumске etaže
- Minimalna udaljenost od susjedne parcele za slobodnostojeće objekte je 1.5m.

UP489 površine 392 m²

- Max. bruto građevinska površina objekta 500m²
- Indeks zauzetosti 0.4
- Spratnost P+1+PK uz mogućnost izgradnje suterenske, odnosno podrumске etaže
- Minimalna udaljenost od susjedne parcele za slobodnostojeće objekte je 1.5m.

Broj parking mjesta za nove objekte je planiran po normativu 1.1 parking ili garažno mjesto po stambenoj jedinici, odnosno 60m² poslovnog prostora na jedno parking mjesto.

Uvidom u predmetnu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, Glavni gradski arhitekta je ocijenio da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja stambenih objekata u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata kao i u skladu sa urbanističkim parametrima, u okviru "Gruda-Donje polje (zona D)". Sva tri stambena objekta su projektovana kao slobodnostojeći objekti. Objekat 1 je bruto razvijene površine (BRP) 253,96m², spratnosti P, visine sljemena 5,40 od konačno uređenog terena oko objekta. Objekat br.2 bruto razvijene površine (BRP) 23,59m², spratnosti P, visine sljemena 5,18m od konačno uređenog terena oko objekta. Objekat br.3 bruto razvijene površine (BRP) 23,59m², spratnosti P, visine sljemena 5,18m od konačno uređenog terena oko objekta. Ostvareni indeks zauzetosti i izgrađenosti je 0.31 ukupno 301,14m².

U skladu sa tehničkim opisom materijalizacija objekata je usklađena: "Krovni pokrivač – završna obrada je kontinental crijep.

Fasada objekta je u cjelosti obradjena termo izolacijom, a kao završni sloj smjenjuje se prirodni kamen nepravilnog oblika i plemeniti zagladjeni malter o boji Ral 1013. Bravarija je PVC 7 komoma u boji i dezenu hrastovog drveta zastakljena dvoslojnim staklom ispunjenim argonom.

Ograda na objektu je kovana farbana u antico boji ral 7016."

Ispoštovan je parametar parkiranja 1,1 parking mjesto po stanu i obezbijeđena su 3 parking mjesta na parceli i jedno u garaži u sklopu Objekta 1.

Uvidom u predmetnu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, Glavni gradski arhitekta je ocijenio da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja stambenih objekata u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata ove namjene kao i u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Na osnovu izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Igoru Stanojeviću na idejno rješenje stambenog objekta br.1 bruto razvijene površine (BRP) 253,96m², spratnosti P, stambenog objekta br.2 bruto razvijene površine (BRP) 23,59m², spratnosti P i stambenog objekta br.3 bruto razvijene površine (BRP) 23,59m², spratnosti P projektovanih na katastarskim parcelama 4532/1, 4533/2, 4533/4,

4684/9 i 4531/2 K.O. Cetinje I, na lokaciji za građenje formiranoj od urbanističkih parcela UP488 i UP489 u zahvatu DUP-a "Gruda – Donje polje (Zona D)", 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 prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u roku od 15 dana od dana prijema istog. Žalba se podnosi preko Glavnog gradskog arhitekta taksirana sa 4 Eura a.t.

Dostavljeno:
- Imenovanom
- U dosije
- Arhivi

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

