

CRNA GORA  
PRIJESTONICA CETINJE  
SLUŽBA GRADONAČELNIKA  
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA  
Broj: 01- 332/24- UPI - 6  
Cetinje, 08. 04. 2024. godine

Glavni gradski arhitekta Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu investitora Ane Vukčević 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, 82/20, 86/22, 4/23) 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 Ani Vukčević na Idejno rješenje stambenog objekta br. 1, spratnosti P+1, BGP 65,78m<sup>2</sup>, stambenog objekta br. 2, spratnosti P+1, BGP 65,78m<sup>2</sup> i stambenog objekta br. 3, spratnosti P+1, BGP 65,78m<sup>2</sup>, projektovanih na katastarskoj parceli br. 2876 KO Ljubotinj, u okviru Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.12/14), izrađenim od strane „OA2“ d.o.o. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom na ime Zorica Popadić od 02.04.2024. u 09:32:54 +02'00' za tehnički dio dokumentacije i od 02.04.2024. u 09:31:04 +02'00" za opšti dio dokumentacije.

## Obrazloženje

Zahtjevom broj 01-332/24-UPI-6 od 08.03.2024. godine, investitor Ana Vukčević obratila se Glavnom gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na Idejno rješenje stambenog objekta br. 1, spratnosti P+1, BGP 65,78m<sup>2</sup>, stambenog objekta br. 2, spratnosti P+1, BGP 65,78m<sup>2</sup> i stambenog objekta br. 3, spratnosti P+1, BGP 65,78m<sup>2</sup>, projektovanih na katastarskoj parceli br. 2876 KO Ljubotinj, u okviru Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.12/14), izrađenim od strane „OA2“ d.o.o. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom na ime Zorica Popadić od 02.04.2024. u 09:32:54 +02'00' za tehnički dio dokumentacije i od 02.04.2024. u 09:31:04 +02'00" za opšti dio dokumentacije.

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, Investitoru dostavio obavještenje o rezultatima ispitnog postupka kojim ga je obavijestio da:

- Potrebno je dostaviti List nepokretnosti na ime investitora kao i kopiju plana parcele koja je trebala biti sastavni dio UT uslova kako bi bilo moguće utvrditi svojstvo stranke u postupku. Priložiti dokaz (list nepokretnosti) da je obezbijeđen pristup javnom putu.

U skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18) potrebno je dostaviti važeću potvrdu o članstvu u Inženjerskoj komori. Korigovati projektni zadatak u skladu sa Pravilnikom ili uskladiti idejna rješenja objekata. Što se tiče projektovanih objekata u skladu sa Planom i urbanističko tehničkim uslovima: "Otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od 10m." Potrebno je korigovati objekte u odnosu na ostvareno bočno rastojanje od 5m između objekata.

U dijelu materijalizacije objekta između ostalog potrebno je poštovati Plan u smislu da: "Fasadu izvoditi u kamenu (pristupnu u cjelini ili djelimično u nižim etažama, etaža suterena I prizemlja) ili malterisanu i bojenu u bijeloj, svijetlo sivoj ili drugoj boji pastelnog tonaliteta...Krovni pokrivač je tamnocrvena kanalica." Potrebno je korigovati materijalizaciju na način da korespondira sa tradicijom u duhu propisanih smjernica.

Uskladiti izgled objekta i 3D model. Roletne nisu dozvoljene iako zasjenčenje nije jasno prikazano niti opisano. Plan je predvidio spoljašnju stolariju a ne bravariju.

Potrebno je prikazati liniju obračuna bruto površine budući da se ne slaže BRGP sa prikazanim osnovama, kompletan dio objekta obuhvaćen konstruktivnim zidovima i krovom ulazi u BRGP u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine zgrade ("Službeni list Crne Gore", br. 60/18) pa je potrebno korigovati obračune i preispitati ostvarenu ukupnu BRGP.-

Investitor je dostavio izmijenjeno i dopunjeno Idejno rješenje kojim je uvažio primjedbe Glavnog gradskog arhitekta na način što su dostavljeni Listovi nepokretnosti na ime Investitora broj LN 926 za katastarsku parcelu 2884/3 KO Ljubotinj I u svojini 1/1 Ana Vukčević i LN873 za katastarsku parcelu 2876 KO Ljubotinj I u svojini 1/1 Ana Vukčević. Korigovana su Idejna rješenja sva tri objekta u skladu sa parametrima plana i smjernicama za materijalizaciju.

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 (pretežno kamen i u manjoj mjeri drvo, kanalica i dr.).*

*- Izbjegavati krupne monolitne gabarite (npr. 12x12-15m) već koristiti strukture bliže tradicionalnim (pravougaone osnove, širine traktova od 6-7,5x7-9m, maksimalne dužine do 9m, a izuzetno ako je niz do 15m).*

*- Fasadu izvoditi u kamenu (pristupnu u cjelini ili dijelimično u nižim etažama - etaža suterena i prizemlja) ili malterisanu i bojenu u bijeloj, svijetlo sivoj ili drugoj boji pastelnog tonaliteta.*

*- Krovovi su kosi, nagiba krovnih ravni 23° do 30°. Krovovi mogu biti dvovodni i rijeđe četvorovodni. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima. Dozvoljavaju se ležeci krovni prozori. Krovni pokrivač je tamnocrvena*

kanalica.

- Zaštitu otvora prozora i vrata predvidjeti škurima, punim ili tipa „finta grilja“, roletne nisu dozvoljene.
- Spoljašnja stolarija treba da bude bojena masnom bojom u tamno zelenoj nijansi.
- Balkone formirati isključivo u ravni fasade a ne kao ispuste sa fasade; dimenzija 1,5x1,5-2,5m (nije prihvatljivo formirati balkone duž objekta - s kraja na kraj fasade).
- Ograda na balkonima treba da bude drvena ili puna zidana (isključuju se balusteri).
- Nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamentea na fasadama.”

Na osnovu urbanističko tehničkih uslova osnovni urbanistički parametri za formiranu lokaciju čija je namjena predviđena za stanovanje:

- Maksimalna BGP objekta 200 m<sup>2</sup>
- Spratnost P+1, P+PK uz mogućnost izgradnje suterenske, odnosno podrumске etaže
- Minimalna udaljenost od susjedne parcele za slobodnostojeće objekte je 5m.
- Maksimalna visina objekta je 8,0m za objekte spratnosti dvije etaže, i to računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta do sljemena

Objekti su projektovani kao slobodnostojeći na formiranoj lokaciji. Bruto razvijena površina svakog projektovanog stambenog objekta je 65,78m<sup>2</sup>, objekat je spratnosti P+1. Visina objekta u sljemenu je manja od 8m, fasada je djelimično u kamenu, sa kombinacijom drveta i malterisanim dijelom u svijetlo sivoj boji. Objekti su od susjednih parcela propisno udaljeni i ne prelaze nijednu građevinsku liniju. Ukupna ostvarena izgrađenost sva tri stambena objekta je 197,34 m<sup>2</sup>.

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 Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Ani Vukčević na Idejno rješenje stambenog objekta br. 1, spratnosti P+1, BGP 65,78m<sup>2</sup>, stambenog objekta br. 2, spratnosti P+1, BGP 65,78m<sup>2</sup> i stambenog objekta br. 3, spratnosti P+1, BGP 65,78m<sup>2</sup>, projektovanih na katastarskoj parceli br. 2876 KO Ljubotinj, u okviru Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje (“Sl. list CG-opštinski propisi” br.12/14), izrađenim od strane „OA2“ d.o.o. Podgorica, u odnosu na osnovne urbanističke parametre i arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju.

**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.

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



Dostavljeno: Imenovanoj, U dosije i Arhivi