

CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
SLUŽBA GRADONAČELNIKA
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Broj: 01 - 332/25 - UPI - 13
Cetinje, 17. 04. 2025. godine

Glavni gradski arhitekta Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu investitora Marte Đuranović, 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 Marti Đuranović na Idejno rješenje stambenog objekta bruto razvijene površine (BRP) 1256,80m², spratnosti G+Su+P+2+Pk, projektovanog na katastarskim parcelama 2569, 2568, 4694/7 i 4694/8 K.O. Cetinje I, na lokaciji za građenje formiranoj od urbanističkih parcela UP565 i UP564 u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Bogdanov kraj (Zona C)" ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.26/13), izrađenim od strane "CONT-ING" d.o.o. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom na ime Miloš Anđelić od 15.04.2025. u 10:45:31 +02'00'

Obrazloženje

Zahtjevom broj 01-332/25-UPI-13 od 21.03.2025. godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na Idejno rješenje stambenog objekta, projektovanog na katastarskim parcelama br. 2569 i 2568 KO Cetinje I, na dijelu UP 565 i 564 u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Bogdanov kraj (zona C)" ("Sl list CG" - opštinski propisi br. 26/13), izrađenim od strane "CONT-ING" d.o.o. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom na ime Miloš Anđelić od 21.03.2025. u 09:03:47 +01'00'. Predmetni zahtjev je dopunjen novim Idejnim rješenjem izrađenim od strane "CONT-ING" d.o.o. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom na ime Miloš Anđelić od 04.04.2025. u 12:31:09 +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 završiti postupak kompletiranja urbanističke parcele u smislu pristupa parceli preko zemljišta u svojini Države Crne Gore, raspolaganje Prijestonice Cetinje na djelovima katastarske parcele broj 4694/1 KO Cetinje I, budući da je dopunom priložen dokaz o pokrenutom postupku za dokompletiranje UP564 dok nema dokaza da je isti pokrenut za UP565, pri čemu je u kompletnoj dokumentaciji navedena katastarska parcela kp 4698/8 KO Cetinje I, a koja nije u sastavu navedenih urbanističkih parcela.

Potrebno je Dostaviti Elaborat parcelacije po DUP-u radi sagledavanja realnih površina katastarskih parcela koje čine predmetnu urbanističku parcelu. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i mora biti **ovjeren** od strane Uprave za nekretnine. Kako je kompletan pristup lokaciji za građenje preko djelova urbanističkih parcela koji su u svojini Država Crna Gora, raspolaganje Prijestonica Cetinje potrebno je započeti i riješiti imovinske odnose na djelovima katastarske parcele broj 4694/1 KO Cetinje I.

Uočava se neslaganje površina katastarskih parcela iz LN 1959 i površine urbanističkih parcela za 56m² pa je potrebno usaglasiti tekstualni i grafički dio kako bi urbanistički parametri mogli da se tačno utvrde, pokrenuti potrebne procedure i stručno obrazložiti razliku od strane licencirane geodetske organizacije.

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 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.

Materijalizacija fasade u tekstualnom dijelu ne odgovara grafičkim priložima na kojima je više nijansi boja i tekstura ili materijala što nije moguće utvrditi. Na fasadama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih djelova objekta uz opis i legendu. Uočava se bar 7 nijansi boja na fasadi računajući ograde i krovni pokrivač kao i vrata na pomoćnoj prostoriji na prizmlju koja su bijela pa je potrebno usaglasiti sa tehničkim opisom gdje su navedene dvije RAL nijanse i crna boja za bravariju i krovni pokrivač pri čemu su ograde navedene kao pune zidane sa inox rukohvatom a što nije slučaj na grafičkim priložima. Obrazložiti i definisati materijalizaciju djelova fasade koji imaju teksturu i svesti upotrijebljene nijanse tako da se postigle sklad nijansi i boja bez jakih kontrasta.

Što se tiče uređenja terena raster elementi u smislu popločanja se na 3D modelu ne razlikuju od postojećih trotoara koji su od crvenih raster elemenata u toj ulici pa je potrebno prikazati planirano uređenje i razdvojiti privatne i javne površine ili ih objединiti ali da bude jasno prikazano u boji i materijalizaciji.

Svi dupli otvori prema balkonima i francuskim balkonima imaju istu oznaku bravarije pri čemu na francuskim balkonima nemaju zaštitnu ogradu i namještaj blokira otvore pa je potrebno korigovati ili obrazložiti rešenje. U skladu sa Pravilnikom o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Službeni List Crne Gore", br. 66/23 i 113/23): "Raspored namještaja i opreme treba projektovati tako da se



obezbjedi funkcionalnost i nesmetano otvaranje vrata i prozora u odnosu na namještaj, odnosno opremu.”

Na etaži -1 nanijeti ispravno građevinsku liniju u skladu sa ostalim osnovama.

Preispitati mogućnost formiranja funkcionalnih otvora na potkrovnoj prednjoj fasadi umjesto otvora pod uglom budući da je predmetna etaža pod drugim uglom i u drugoj ravni i poklapanje sa otvorima na donjim etažama nema veliku estetsku ulogu.

Karakteristični presjeci/izgledi moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, potporni zidovi, susjedni objekti), relativne i apsolutne visinske kote i udaljenja od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama. Potrebno je u skladu sa odredbama Plana obrazložiti odnos sa susjednim objektima: *“Ukoliko se objekat postavlja kao slobodnostojeći minimalna udaljenost novog objekta od susedne parcele je 1.5m odnosno 4m od postojećeg objekta ukoliko postojeći objekat ima otvore na fasadi sa te strane.”* Potrebno je prikazati i evidentirati eventualno postojanje otvora na susjednim objektima a koje se ne može sagledati iz uklapanja 3D objekta u realno okruženje.

Na presjecima označiti liniju postojećeg terena, iskotirati ograde i visinu potpornih zidova. Upodobiti maksimalnu visinu sljemena u tehničkom opisu u skladu sa grafičkim prilogima.

Potrebno je 3D uklapanje iz ulične perspektive.

Uskladiti naziv prve podzemne etaže sa Podrum na Suterenu budući da je prizemlje 1m iznad uređenog terena. Usaglasiti sa tehničkim opisom gdje piše da je kota prizemlja na +0,80m od kote terena.


U skladu sa Pravilnikom o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu (“Službeni List Crne Gore”, br. 66/23 i 113/23) između ostalog, upodobiti objekat ili obrazložiti rješenja primjenom sledećih članova:

C.3. Instalacije grijanja i hlađenja – potrebno je razmotriti sisteme u odnosu na elemente koji utiču na oblikovanje i materijalizaciju objekta i obrazložiti (dimnjaci, spoljne jedinice za klimatizaciju i slično)

C.5. Zaštita od padavina

Kako je ovim rješenjem na situaciji prikazano rušenje svih objekata i zidova na ivici parcele (pa i objekata van urbanističke parcele) a za koje se uočava da su u direktoj vezi sa susjednim objektima na susjednim parcelama i nije moguće sagledati da li su i u kojoj mjeri konstruktivno nezavisni, potrebno je obavijestiti sve susjede i sporazumno riješiti zatečene odnose. Takođe je potrebno uraditi projekat obezbjeđenja temeljne jame ili drugi projekat koji garantuje bezbjednost susjednih objekata budući da će široki iskop za ovaj objekat, na dijelu prema postojećim objektima, biti na samoj granici urbanističke parcele na dubini dvije podzemne etaže i potkopaće postojeće temelje objekata na ivici susjedne parcele. Potrebno je upoznati susjede sa mjerama obezbjeđenja njihovih objekata u toku izgradnje i rušenja. –

Investitor je dostavio izmijenjeno i dopunjeno idejno rješenje kojim je uvažio primjedbe Glavnog gradskog arhitekta na način što je dostavljen sprovedeni elaborat parcelacije kao i promjene izvršene u Katastru u cilju usklađivanja kopije plana parcela sa površinama u listu nepokretnosti, čime su parametri tačno utvrđeni. Dopunjen je i usaglašen tekstualni i grafički dio idejnog rješenja.



Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u okviru Izmjena i dopuna 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 pretpostavljen 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). Projekat objekta i uređenje parcele prema ulici raditi prema urbanističko – tehničkim uslovima."

Na osnovu urbanističko tehničkih uslova osnovni urbanistički parametri za formiranu lokaciju za građenje koju čine urbanističke parcele broj UP565 i UP564 mješovite namjene su:

UP564 površine 308 m²

- Indeks izgrađenosti 2.0
- Indeks zauzetosti 0.5
- Spratnost P+2+PK uz mogućnost izgradnje suterenske, odnosno podrumске etaže
- Minimalna udaljenost od susjedne parcele za slobodnostojeće objekte je 1.5m.

UP565 površine 221 m²

- Indeks izgrađenosti 3.0
- Indeks zauzetosti 0.8
- Spratnost P+2+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 stambenog objekta u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata kao i u skladu sa urbanističkim parametrima, u okviru Izmjena i dopuna DUP-a "Bogdanov kraj (zona C)". Stambeni objekat je projektovan kao slobodnostojeći objekat i planirano je rušenje postojećeg stambenog objekta kao i

pomoćnog objekta radi izgradnje novog. Novoprojektovani objekat je bruto izgrađene površine 1256,80m², pri čemu je spratnost objekta G+Su+P+2+Pk.

Kota sljemena krova u najvišoj tački je 16,02m (apsolutna kota 668,74) od konačno uređenog terena oko objekta. Kota prizemlja je na +1,00m (apsolutna kota 653,50) od kote trotoara. Nagib krova je od 28 stepeni i u dijelu stepeništa i lifta izdvojena je krovna kućica nagiba 10 stepeni.

Boje predviđene na fasadi su Bež i Braon oznake RAL 9001 i 8005. Ograde na terasama su kovane crne od čelika. Pokrivanje je predviđeno crnim sendvič panel limom. Bravarija je crna. Na krovovima je predviđena postavka snjegobrana. Grijanje je predvinjeno multisplit sistemom, jedna spoljna i dvije/tri unutrašnje jedinice zavisno od veličine stambene jedinice a raspored i način skrivanja spoljnih jedinica na fasadi dat je na izgledima objekta.

Parkiranje je riješeno u okviru garaže na dva nivoa i dva parking mjesta su riješena u okviru urbanističke parcele. Projektovano je 14 stambenih jedinica i 16 parking mjesta.

Na situaciji se uočava da je planirano rušenje svih objekata i zidova na ivici parcele (pa i objekata van urbanističke parcele) a za koje se uočava da su u direktoj vezi sa susjednim objektima na susjednim parcelama i nije moguće sagledati da li su i u kojoj mjeri konstruktivno nezavisni, potrebno je obavijestiti sve susjede i sporazumno riješiti zatečene odnose. Takođe je potrebno uraditi projekat obezbjeđenja temeljne jame ili drugi projekat koji garantuje bezbjednost susjednih objekata budući da će široki iskop za ovaj objekat, na dijelu prema postojećim objektima, biti na samoj granici urbanističke parcele na dubini dvije podzemne etaže i potkopaće postojeće temelje objekata na ivici susjedne parcele. Potrebno je upoznati susjede sa mjerama obezbjeđenja njihovih objekata u toku izgradnje i rušenja.

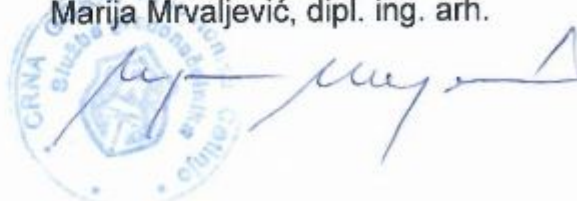
Uvidom u predmetnu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, Glavni gradski arhitekta je ocijenio da su arhitektonske karakteristike predloženog Idejnog rješenja stambenog objekta u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata ove namjene kao i u skladu sa osnovnim urbanističkim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

Na osnovu izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Marti Đuranović na Idejno rješenje stambenog objekta bruto razvijene površine (BRP) 1256,80m², spratnosti G+Su+P+2+Pk, projektovanog na katastarskim parcelama 2569, 2568, 4694/7 i 4694/8 K.O. Cetinje I, na lokaciji za građenje formiranoj od urbanističkih parcela UP565 i UP564 u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Bogdanov kraj (Zona C)", 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:
- Imenovanoj
- U dosije
- Arhivi

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

The image shows the official blue circular stamp of the Main City Architect (Glavni gradski arhitekta) of Cetinje. The stamp contains the text 'GRANA Cetinje' and 'Glavni gradski arhitekta'. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in blue ink.