

CRNA GORA  
PRIJESTONICA CETINJE  
SLUŽBA GRADONAČELNIKA  
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA  
Broj: 01- 332/25- UPI - 5  
Cetinje, 21. 03. 2025. godine

Glavni gradski arhitekta Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu investitora Radmile Kuzman 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 Radmili Kuzman na Idejno rješenje **Faza 1** - stambenog objekta, spratnosti S+P+1, BGP 86,97m<sup>2</sup>, **Faza 2** - stambenog objekta, spratnosti S+P+1, BGP 86,97m<sup>2</sup>, **Faza 3** – stambenog objekta spratnosti P+1, BGP 78,97m<sup>2</sup> i **Faza 4** - stambenog objekta, spratnosti P+1, BGP 93,88m<sup>2</sup>, projektovanih na katastarskoj parceli br. 1732/1 K.O. Konak, na lokaciji formiranoj od katastarskih parcela 1732/1 i 1732/2 K.O. Konak, u okviru Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.12/14), izrađenim od strane "SIMPLE SOLUTION ING" d.o.o. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom na ime Sanja Subačev od 19.03.2025. u 07:24:43 +01'00'.

## Obrazloženje

Zahtjevom broj 01-332/25-UPI-5 od 04.02.2025. godine, Radmila Kuzman (priloženo punomoćje za podnosioca zahtjeva Nikolu Kuzmana) obratio se Glavnom gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na Idejno rješenje **Faza 1** - stambenog objekta, spratnosti S+P+1, BGP 86,97m<sup>2</sup>, **Faza 2** - stambenog objekta, spratnosti S+P+1, BGP 86,97m<sup>2</sup>, **Faza 3** – stambenog objekta spratnosti P+1, BGP 78,97m<sup>2</sup> i **Faza 4** - stambenog objekta, spratnosti P+1, BGP 93,88m<sup>2</sup>, projektovanih na katastarskoj parceli br. 1732/1 K.O. Konak, na lokaciji formiranoj od katastarskih parcela 1732/1 i 1732/2 K.O. Konak, u okviru Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.12/14), izrađenim od strane "SIMPLE SOLUTION ING" d.o.o. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom na ime Sanja Subačev od 30.01.2025. u 10:31:11 +01'00'

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.



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:

- U sklopu Idejnog rješenja mora biti ugovor koji je potpisan od strane investitora i izvršnog direktora i pečatiran pečatom privrednog društva koje je izradilo projektnu dokumentaciju, potrebno je priložiti list nepokretnosti na ime investitora, kopiju plana parcela, validnu potvrdu inženjerske komore za glavnog inženjera kao i urađen projektni zadatak i potpisan od strane investitora sa sadržajem u skladu sa *Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl. List Crne Gore" br. 044/18, 043/19).*

Kako se iz projektne dokumentacije uočava da podnijeti zahtjev kao i izdati urbanističko tehnički uslovi broj 05-332/20-449 od 26.08.2020. godine izdati od Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, se odnose na katastarsku parcelu br.1732 K.O. Konak 2384 m<sup>2</sup> čiji se dio nalazi u zahvatu poljoprivrednih površina a dio na šumskim površinama, potrebno je precizno definisati dio na kojem je dozvoljena gradnja. Kako se uočava na situaciji a i provjerom elektronskih podataka Uprave za nekretnine predmetna katastarska parcela je preparcelisana te izdati uslovi ne odgovaraju stanju u Katastru. Potrebno je kod nadležnog Sekretarijata pribaviti odgovarajući dokument u skladu sa nastalom podjelom kao i odgovarajuće listove nepokretnosti i kopije plana parcela.

Zahtjevom i kompletnom dokumentacijom Nikola Kuzman je tretiran kao investitor pri čemu se uvidom u elektronsku evidenciju može vidjeti da su predmetne katastarske parcele u svojini 1/1 Radmile Kuzman, te ona jedino može biti aktivno legitimisana stranka shodno članu 87 stav 6 a u vezi sa odredbom člana 91 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Punomoćje u sklopu projekta dokumentacije je dokaz da je Nikola Kuzman ovlašten za podnosioca zahtjeva u ime Radmile Kuzman koja je shodno elektronskoj evidenciji Uprave za nekretnine jedini vlasnik na predmetnoj lokaciji. Potrebno je da Nikola Kuzman priloži List nepokretnosti kao dokaz prava svojine na predmetnim parcelama ukoliko je u međuvremenu došlo do promjene u vlasništvu.

Potrebno je priložiti geodetsku podlogu urađenu od strane licencirane geodetske organizacije u skladu sa formiranom lokacijom za građenje iz urbanističko tehničkih uslova.

Na grafičkim priložima uočava se da nije naznačena građevinska linija koja je 5m udaljena od bočnih i zadnje granice parcele niti zahvat lokacije odgovara UT uslovima i katastarskoj evidenciji. Objekti faze 1 i 2 na situaciji sa krovovima prelaze i prednju građevinsku liniju a što nije dozvoljeno, dok za fazu 3 nije moguće utvrditi poštovanje građevinske linije u skladu sa Planom. Ne može se utvrditi da li je ispoštovan uslov da prilikom otvaranja otvora na bočnim fasadama objekti moraju biti međusobno udaljeni 10m pa je potrebno ispoštovati i taj parametar i prikazati grafički i numerički na grafičkim priložima. Plan kaže: *"Otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od 10m."*

U skladu sa prikazanom faznom gradnjom u Fazi 1 predmetni objekat je tretiran kao dva objekta A1 i A2 pri čemu u razradi se ne može ustanoviti da se radi o objektima u nizu budući da je suteran objekata zajednički prostor te konstruktivno razgraničenje i dilatacija nisu prikazani. Presjek ne odgovara osnovama u potpunosti pa je potrebno usaglasiti priloge. Prostor ravnog krova iznad suterena ulazi u obračun bruto izgrađene površine objekta, a sve u skladu sa Pravilnikom o načinu



obračuna površine i zapremine zgrade ("Službeni list Crne Gore", br. 060/18). Potrebno je ponovo utvrditi da li je ispoštovan parametar max BRGP u skladu sa Planom.

Potrebno je uraditi presjeke u svim promjenama objekta tako da se ne preklapaju izgledi drugih objekata a da okolni teren bude precizno prikazan u odnosu na konfiguraciju i planirane intervencije kroz pristupne puteve. Što se tiče položaja ulaza na svim objektima je pozicioniran na strani nagiba krova a kod nekih je ukopana pristupna terasa pa treba razmotriti pristup prilikom sniježnih padavina i mjere obezbjeđenja.

Što se tiče oblikovanja i materijalizacije objekata nije u skladu sa tradicionalnim seoskim kućama na koje Plan ukazuje niti ima transponovane moderne elemente u smislu spajanja tradicije sa modernim izrazom. Pergola nije tipičan element seoske arhitekture, nesimetrični klasični otvori takođe nisu u skladu sa crnogorskom tradicionalnom kućom, natkriveni ulaz se nije arhitektonski uklopio, prepušteni sprat nije tipičan niti je uklopljen. U tehničkom opisu je navedena pvc bravarija dok Plan propisuje stolariju na fasadnim otvorima. 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.

Potrebno je 3d uklapanje u realno okruženje i prikaz objekata u mjeri u kojoj se vide sa javnog pristupnog puta kao i prikaz sa svih strana svih objekata. Objekti Faze 1 nemaju otvore na istočnoj strani prema javnom putu. Razmotriti orijentaciju objekata Faze 2 i 3 u odnosu na vizuru sa javnog puta budući da objekti formiraju stihijski nastalu grupaciju kuća i da se nalaze pod različitim uglovima i orijentacijama krovnih ravni a koje su prema apsolutnim kotama sljemena i pristupnog javnog puta vidljive. Razmotriti urbanističko rešenje i preispitati vizure u odnosu na položaj objekata.

Položaj objekta faze 2 u odnosu na konfiguraciju presjeci neprecizni u prikazivanju terena i intervencija u smislu pristupa sa interne saobraćajnice, u odnosu na teren u padu i slično.

Potrebno je saobraćajno preispitati širinu manevarske površine ispred garaža u skladu sa pravilima za upravno parkiranje vozila kao i napuštanje garaže.-

Investitor je dostavio izmijenjeno i dopunjeno Idejno rješenje uz odobreni zahtjev za produženje roka radi prikupljanja traženih evidencija, kojim je uvažio primjedbe Glavnog gradskog arhitekta na način što je dostavljena dopuna urbanističko tehničkih uslova koja prati promjene izvršene u Katastru, dostavljeni su Listovi nepokretnosti na ime Investitora Radmile Kuzman. Korigovana su Idejna rješenja sva četiri objekta u skladu sa parametrima plana i smjericama za materijalizaciju.

Smjericama 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 predvideti 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 ornamenta 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 u okviru građevinske linije i granica poljoprivrednog zemljišta i utvrđena je faznost gradnje. Što se tiče materijalizacije korišćen je dekorativni malter bijele boje sa kamenim kalkanskim zidovima na svim objektima, dok su podzide i garaže u suterenu takođe obrađene u kamenu, predviđene su drvene škure na otvorima a krovovi su pokriveni crijepom u propisanom nagibu.

Bruto razvijena površina svakog projektovanog stambenog objekta je: Faza 1 - stambeni objekat spratnosti S+P+1, BGP 86,97m<sup>2</sup>, Faza 2 - stambeni objekat spratnosti S+P+1, BGP 86,97m<sup>2</sup>, Faza 3 – stambeni objekat spratnosti P+1, BGP 78,97m<sup>2</sup> i Faza 4 - stambeni objekat spratnosti P+1, BGP 93,88m<sup>2</sup>. Ukupna ostvarena izgrađenost sva tri stambena objekta je 346,79 m<sup>2</sup> od dozvoljenih max 350m<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 Radmili Kuzman na idejno

rješenje Faza 1 - stambenog objekta, spratnosti S+P+1, BGP 86,97m<sup>2</sup>, Faza 2 - stambenog objekta, spratnosti S+P+1, BGP 86,97m<sup>2</sup>, Faza 3 – stambenog objekta spratnosti P+1, BGP 78,97m<sup>2</sup> i Faza 4 - stambenog objekta, spratnosti P+1, BGP 93,88m<sup>2</sup>, projektovanih na katastarskoj parceli br. 1732/1 K.O. Konak, na lokaciji formiranoj od katastarskih parcela 1732/1 i 1732/2 K.O. Konak, u okviru Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje, u odnosu na osnovne urbanističke parametre i arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju, pa je odlučeno kao u dispozitivu rešenja.

**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.

GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA

Marija Mrvaljević, dipl. ing. arh.



Dostavljeno:

- Imenovanoj
- U dosije
- Arhivi