

CRNA GORA  
PRIJESTONICA CETINJE  
SLUŽBA GRADONAČELNIKA  
**GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA**  
Broj: 01- 332/23- UPI - 22  
Cetinje, 15. 08. 2023. godine

Glavni gradski arhitekta Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu investitora Dejana Marinovića 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 i 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

### R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** investitoru Dejanu Marinoviću na Idejno rješenje stambenog objekta, ukupne bruto površine 120,95m<sup>2</sup>, spratnosti P, projektovanog na katastarskim parcelama br. 3471, 3448/2, 3472/2, 3473/2 i 3448/3 KO Konak, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.12/14), izrađenim od strane "ANGELINI" d.o.o. Podgorica i ovjerenom elektronskim potpisom na ime Milica Šušić od 11.08.2023. u 13:20:47 +02'00'.

### O b r a z l o ž e n j e

Zahtjevom broj 01-332/23-UPI-22 od 18.07.2023. godine, investitor Dejan Marinović obratio se Glavnem gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na Idejno rješenje stambenog objekta, ukupne bruto površine 120,95m<sup>2</sup>, spratnosti P, projektovanog na katastarskim parcelama br. 3471, 3448/2, 3472/2, 3473/2 i 3448/3 KO Konak, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.12/14), izrađenim od strane "ANGELINI" d.o.o. Podgorica i ovjerenom elektronskim potpisom na ime Milica Šušić od 11.08.2023. u 13:20:47 +02'00'.

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 su uz



predmetni zahtjev dostavili Idejno rješenje stambenog objekta u elektronskoj formi, pa je potrebno u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18) dostaviti kopiju plana parcela koja bi trebala biti sastavni dio urbanističko tehničkih uslova kao i Listovi nepokretnosti kako bi bilo moguće utvrditi svojstvo stranke u postupku. Sve priloge u okviru ovjerenog idejnog rješenja je potrebno uraditi i priložiti jasno i razumljivo pri čemu u ovom slučaju 3D prikaz dvojnog objekta nije jasno prikazan niti se može sagledati a čak nisu urađene ni sve fasade objekta bez obzira na pomenutu simetriju. Potrebno je uraditi 3D prikaz tako da se objekat jasno sagledava sa svih strana u potrebnoj rezoluciji i kvalitetu samog prikaza. Dodatni prilozi izvan ovjerenog Idejnog rješenja nisu predmet posmatranja niti su u ovom slučaju odrađeni na boljem nivou, jasno i razumljivo, te se posmatranje objekta svodi na nagađanje. Oblikovanje ne odgovara izdatim urbanističko tehničkim uslovima i tradicionalnoj formi. Objekat nema arhitektonski izraz kako u smislu tradicionalnih seoskih kuća tako ni interpolaciju tradicije sa modernim izrazom.

Prikazani pomoći objekti u sklopu objekata u nizu čine konstruktivnu cjelinu sa stambenim objektom pri čemu nije jasno o kakvoj se konstrukciji radi i zidovima debljine pregradnog zida bez konstrukcije i obloge sa planiranim temeljima konstruktivno povezanim sa stambenim objektom. Predmetni pomoći objekti u sklopu stambenog objekta nisu uračunati u ukupnu zauzetost na parceli a neodvojiva su cjelina kako u bruto tako i u ukupnoj neto površini. Konstruktivna cjelina je jedan pojam a riješena funkcija u okviru prostora jedne cjeline je nešto sasvim drugo. Ostava u sklopu konstruktivne cjeline ne predstavlja nezavisan pomoći objekat a što bi Projektant morao da zna. Aneksi na osnovnom objektu (ostave, trijem i slično) kojem je urbanističko tehničkim uslovima propisana forma bliska tradicionalnoj i izduženi monovolumen nijesu u skladu sa Planom za ovu vrstu objekta i potrebe za ovakvim prostorima je potrebno pažljivo riješiti u okviru gabarita i u skladu sa smjernicama iz uslova kroz jasnu interpolaciju tradicije sa novim potrebama savremenog čovjeka. Nadstrešnica nad ulaznim vratima nije primjereno detalj na način kako je prikazana i uklopljena.

Ne postoji jasno riješen ulaz u objekat sa ulaznim kapijama i ogradom, pri čemu je prikazana pješačka staza sjevernog dijela dvojnog objekta netačno prikazana na 3D modelu budući da nema punu širinu na samom ulazu a što je potrebno prilagoditi funkcionalno i vizuelno u okviru formirane lokacije.

Objekat nema arhitektonski izraz i konceptualno (položaj, forma, materijalizacija) ne odgovara tradicionalnom seoskom dvojnom objektu.

Planirana je bravarija na fasadi pri čemu je uslovima predviđena fasadna stolarija takođe ne odgovara uslovima i potrebno je izmijeniti.

Objekat je jednom fasadom u kamenu što takođe nije tipično za stare objekte i nije doprinijelo opštem utisku. U tehničkom opisu data je boja kamena po RAL karti pri čemu je kamen prirodni materijal i ne izrađuje se po RAL-u. Za bliži opis je dovoljna planirana boja i podneblje majdانا ukoliko se Projektant bavio detaljima projektovanog objekta.

S obzirom na klimatsku zonu u sklopovima zida je potrebno utvrditi potrebnu debljinu termoizolacije i minimalnu potrebnu debljinu kako ne bi bilo odstupanja u bruto površini objekta kao i sloj kamena na fasadi u skladu sa planiranim oblogama koje se moraju sagledavati i biti jednako tretirane u grafičkoj, tekstualnoj i numeričkoj dokumentaciji.



Investitor je dana 14.08.2023. dostavio izmijenjeno i dopunjeno Idejno rješenje kojim je uvažio primjedbe Glavnog gradskog arhitekte na način što je priložena kopija plana parcele i List nepokretnosti, a projektovani dvojni objekat je usaglašen sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju u skladu sa tradicionalnim kamenim kućama.

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) vec 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 dijelimicno 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 cetvorovodni. 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 iskljucivo 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 ornamenata na fasadama."

Na osnovu urbanističko tehničkih uslova osnovni urbanistički parmetri 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 podrumske 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 nivelišanog terena oko objekta do sljemenja

Objekat je projektovan kao slobodnostojeći na formiranoj lokaciji sa dvije stambene jedinice. Bruto razvijena površina projektovanog stambenog objekta je 120,95 m<sup>2</sup>, objekat je spratnosti P. Visina objekta u sljemuenu je manja od 8m i iznosi 5,03m, fasada je kompletna u kamenu, otvori su zasjenčeni drvenim škurama. Objekat je od susjednih parcela propisno udaljen i ne prelazi nijednu građevinsku liniju. Parkiranje je riješeno u okviru parcele.

Uvidom u predmetnu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, Glavni gradski arhitekta je ocijenio da su arhitektonске karakteristike predloženog Idejnog rješenja stambenog objekta u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju

objekata kao i u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima, u okviru Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje.

Na osnovu izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Dejanu Marinoviću na Idejno rješenje stambenog objekta, ukupne bruto površine 120,95m<sup>2</sup>, spratnosti P projektovanog na katastarskim parcelama br. 3471, 3448/2, 3472/2, 3473/2 i 3448/3 KO Konak, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje, 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.

#### GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA

Marija Mrvaljević, dipl. ing. arh.

Dostavljeno:

- Imenovanom
- U dosije
- Arhivi

