

CRNA GORA  
PRIJESTONICA CETINJE  
SLUŽBA GRADONAČELNIKA  
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA  
Broj: 01- 332/23- UPI - 25  
Cetinje, 01. 09. 2023. godine

Glavni gradski arhitekta Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu investitora Dragana Džakovića 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

## RJEŠENJE

**Daje se saglasnost** investitoru Draganu Džakoviću na Idejno rješenje stambenog objekta, ukupne bruto površine 298,10m<sup>2</sup>, spratnosti P+1 i poslovnog objekta u nizu (servis za automobile) ukupne bruto površine 101,79m<sup>2</sup>, spratnosti P, projektovanog na katastarskim parcelama br. 4177/8, 4177/9, 4177/10, 4175/4 4175/5 i 4175/6 KO Cetinje I, na dijelu UP 177 u zahvatu DUP-a "Gruda-Donje polje (zona D)" ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.18/12), izrađenim od strane "SITA" d.o.o. Budva i ovjereno elektronskim potpisom na ime Miloš Đikanović od 30.08.2023. u 13:14:14 +02'00'.

## Obrazloženje

Zahtjevom broj 01-332/23-UPI-25 od 31.07.2023. godine, investitor Dragan Džaković obratio se Glavnom gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na Idejno rješenje stambenog objekta, ukupne bruto površine 298,10m<sup>2</sup>, spratnosti P+1 i poslovnog objekta u nizu (servis za automobile) ukupne bruto površine 101,79m<sup>2</sup>, spratnosti P, projektovanog na katastarskim parcelama br. 4177/8, 4177/9, 4177/10, 4175/4 4175/5 i 4175/6 KO Cetinje I, na dijelu UP 177 u zahvatu DUP-a "Gruda-Donje polje (zona D)" ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.18/12), izrađenim od strane "SITA" d.o.o. Budva i ovjereno elektronskim potpisom na ime Miloš Đikanović od 30.08.2023. u 13:14:14 +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 ažurne Listove nepokretnosti kako bi bilo moguće utvrditi svojstvo stranke u postupku, budući da se uvidom u elektronsku evidenciju Uprave za nekretnine uočava se promjena vlasničke strukture u odnosu na priložene Listove nepokretnosti na ime Dragan Džaković.

Priloženom situacijom tj. geodetskom podlogom uočava se da nije urađen elaborat parcelacije po planskom dokumentu i da mali dio urbanističke parcele pripada drugom vlasniku Đurović Vase kao dio katastarske parcele broj 4174 u sklopu UP 177 pri čemu je preko tog dijela planiran ulaz za vozila. Potrebno je riješiti imovinsko pravne odnose na parceli i pravilno prikazati ostvarene parametre. Parcela nema obezbijeđen prilaz sa javnog puta već se prilazi preko zemljišta u privatnom vlasništvu Đurović Vase i za čem je potrebno pribaviti pravo službenosti prolaza do realizacije planiranog puta po planskom dokumentu.

U skladu sa Stručnim uputstvom Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma broj 01-1894/1 od 17.11.2021. godine potrebno je priložiti izjave geodetske organizacije i projektanta a što nije urađeno propisno čak ni u tekstualnom dijelu dokumentacije, kao i elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

Nije tačno prikazana građevinska linija koju je potrebno nanijeti grafički u skladu sa odredbama planskog dokumenta i izdatim uslovima i prikazati je numerički (kotirati). Potrebno je prikazati uklapanje u realno okruženje na 3D modelu kao i odnos sa susjednim objektima pri čemu nisu prikazani na široj situaciji u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18). U skladu sa Pravilnikom je potrebno uraditi i tehnički opis koji ne sadrži osnovne elemente. Isti je potrebno da opiše i uređenje terena i da se opisi poklapaju sa legendama na grafičkom dijelu.

Što se tiče parkinga na dijelu parcele prema radionici za servisiranje vozila nije propisno urađen budući da postoji propis za širinu saobraćajnice kod upravnog parkiranja pa je potrebno korigovati parking mjesta.

U skladu sa nivoom razrade objekta i namjenom potrebno je riješiti ulazne kapije i ogradu na frontu prema prilaznom putu kao prelaz sa javne na privatnu površinu.

Potrebno je uskladiti izgled i 3D model u smislu upotrijebljenih boja na fasadi i jasno ih definisati budući da se prilozi ne slažu međusobno i sa tekstualnim dijelom.

Investitor je dana 31.08.2023. godine dostavio izmijenjeno i dopunjeno Idejno rješenje kojim je uvažio primjedbe Glavnog gradskog arhitekta na način što su priloženi Listovi nepokretnosti, Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, prilozi u skladu sa Stručnim uputstvom i korigovana je građevinska linija, korigovani su osnovni urbanistički parametri u odnosu na gradnju na dijelu parcele kao i prilaz i dat je opis materijalizacije objekata i uređenje terena.

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 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).”*

*“Gde postoje tehničke mogućnost, 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 urbanističku parcelu broj UP177 čija je namjena predviđena za stanovanje srednje gustine – Tip1 glase:

- Indeks izgrađenosti 0.6
- Indeks zauzetosti 2.4
- Spratnost P+2+PK uz mogućnost izgradnje suterenske, odnosno podrumске etaže
- Minimalna udaljenost od susjedne parcele za slobodnostojeće objekte je 1.5m.

Objekti na urbanističkoj parceli su projektovani u nizu i čine ih jedan stambeni objekat i jedan poslovni objekat. Bruto razvijena površina projektovanog stambenog objekta je 298,10m<sup>2</sup>, objekat je spratnosti P+1 označen je kao Faza 2 u izgradnji. Bruto razvijena površina projektovanog poslovnog objekta je 101,79m<sup>2</sup>, objekat je spratnosti P označen je kao Faza 1 u izgradnji. Maksimalna dozvoljena zauzetost na dijelu parcele iznosi 450,6m<sup>2</sup> (0,6), dok su predmetni objekti zauzeli 301,86m<sup>2</sup> (0,40). Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti je 2,4 odnosno 1802,4m<sup>2</sup>, dok su predmetni objekti planirane bruto razvijene površine 399,89m<sup>2</sup> odnosno 0,53.

Visina stambenog objekta u sljemenu dvovodnog krova 8,96m, dok je poslovni objekat ravnog krova visine atike 4,79m. Poslovni objekat (servisna radionica za automobile) ba bočnoj strani prema susjedu ima otvor visine parapeta 2,15m čime nije ugrožena privatnost susjeda. Spoljna bravarija je u antracit boji, dok je demit fasada objekta u tonovima braon bež i biserno bijele boje (RAL1011 i RAL1013). Objekti su od susjednih parcela propisno udaljeni i ne prelazi nijednu građevinsku

liniju. Parkiranje je riješeno u okviru parcele pri čemu je potrebno preispitati saobraćajno rešenje a "Uređenje terena se zasniva na zelenim površinama koje balansiraju asfaltiranu pristupnu kolsku ulicu i parking mjesta. Živa ograda prati granice parcele i osigurava jasnu vidljivost privatnog vlasništva. Pristupni pješački prilaz za Fazu I iskorišćen je kroz kolski prilaz dok je za fazu II pješačka staza popločana kamenim pločama dimenzija 290x50 u dužini cca 19m. Sa jedne strane pješačke staze nalazi se zelena ograda a sa druge zelena površina. Kapije i ograda naglašavaju ulaz sa ulice. Ograda je od standardnih profila, sive boje (RAL7035)."

Uvidom u predmetnu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, Glavni gradski arhitekta je ocijenio da su arhitektonske karakteristike predloženog Idejnog rješenja stambenog i poslovnog objekta u nizu u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata kao i u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima, u okviru DUP-a "Gruda-Donje polje (zona D)".

Na osnovu izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Draganu Džakoviću na Idejno rješenje stambenog objekta, ukupne bruto površine 298,10m<sup>2</sup>, spratnosti P+1 i poslovnog objekta u nizu (servis za automobile) ukupne bruto površine 101,79m<sup>2</sup>, spratnosti P, projektovanog na katastarskim parcelama br. 4177/8, 4177/9, 4177/10, 4175/4 4175/5 i 4175/6 KO Cetinje I, na dijelu UP 177 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 ekologije prostornog planiranja i urbanizma 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:

- Imenovanom
- U dosije
- Arhivi

