

CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
SLUŽBA GRADONAČELNIKA
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Broj: 01- 332/24- UPI - 50
Cetinje, 17. 01. 2025. godine

Glavni gradski arhitekta Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu investitora Marte Đuranović 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, 082/20, 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

Odbija se zahtjev investitora Marte Đuranović 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 18.12.2024. u 14:34:53 +01'00'.

Obrazloženje

Zahtjevom broj 01-332/24-UPI-50 od 19.12.2024. godine, investitor Marta Đuranović obratila 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 18.12.2024. u 14:34:53 +01'00'.

Članom 87 stav 4 tačka 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 082/20) utvrđeni su poslovi Glavnog državnog arhitekta, pored ostalih i da: 1) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti 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); 2) Daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog projekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog Zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) Izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) Daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) Daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu



oblikovanja i materijalizacije; 6) Utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog Zakona.

Članom 88 stav 1 Zakona utvrđeno je da se poslovi Glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 koji se odnose na zgrade do 3000m² bruto građevinske površine, izuzev hotela, odnosno turističkog naselja sa 4 ili 5 zvjezdica i turističkog rizorta kao i poslove iz člana 87 stav 4 tačka 2,3,5,6 prenose na jedinicu lokalne samouprave.

Stavom 3 istog člana utvrđeno je da za obavljanje poslova iz stava 1 ovog člana izvršni organ jedinice lokalne samouprave imenuje Glavnog gradskog arhitektu koji mora da ispunjava uslove iz člana 87 stav 3 ovog Zakona.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta - član 215 Zakona.

Shodno navedenom Glavni gradski arhitekta je razmotrio zahtjev i izvršio pregled dostavljenog idejnog rješenja pa je, shodno članu 111 Zakona o upravnom postupku, Investitoru dostavio obavještenje o rezultatima ispitnog postupka kojim je Investitora obavijestio:

- Potrebno je Dostaviti Elaborat parcelacije po DUP-u radi sagledavanja realnih površina 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 riješiti imovinske odnose na djelovima katastarske parcele broj 4694/1 KO Cetinje I, a budući da u tehničkoj dokumentaciji idejnog rješenja nije moguće obuhvatiti, parterno rješavati, kao ni tretirati zelenilom i podzidama katastarske parcele koje nisu u vlasništvu Podnosioca zahtjeva, u ovom slučaju to se odnosi na kompletan pristup lokaciji.

Uočava se neslaganje površina katastarskih parcela iz LN 1959 i površine urbanističkih parcela pa je potrebno usaglasiti površine kako bi urbanistički parametri mogli da se tačno utvrde.

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. Tehnički opis nije potpisan od strane glavnog inženjera, materijalizacija fasade u tekstualnom dijelu ne odgovara grafičkim priložima. Na fasadama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih djelova objekta uz opis i legendu.

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."*

Na presjecima označiti liniju postojećeg terena, iskotirati ograde i visinu potpornih zidova, a volumetriju objekta prilagoditi kontekstu i zatečenoj morfologiji terena. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi djelovi budu jasno prikazani.

U skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine zgrade ("Službeni list Crne Gore", br. 060/18) potrebno je obračunati natkriveni dio objekta u prizemlju budući da ima spuštene elemente konstrukcije na tlu i predstavlja površinu zauzetu objektom, te ulazi u zauzetost a time i ukupnu izgrađenost na parceli. U skladu sa tim korigovati prikazane parametre u odnosu na formiranu lokaciju čiji se paramteri dobijaju zbirom parametara koji važe za svaku urbanističku parcelu pojedinačno a koje ulaze u njen sastav (UP564 I UP565). Detaljno prikazati dozvoljene parametre indeks izgrađenosti i indeks zauzetosti na parceli kao i ostvarene parametre.

U tabelarnom prikazu pored ostalog korigovati oznake UP parcela budući da se pominje UP566 koja nije dio urbanističko tehničkih uslova.

Ulaz u objekat nije prilagođen osobama sa posebnim potrebama i osobama sa invaliditetom u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Službeni list Crne Gore", br. 048/13, 044/15)

Što se tiče oblikovanja objekta planski dokument je dao smjernice da:

"Kako se radi uglavnom o stambenim objektima koji se implementiraju u već delimično izgrađeni prostor, novi objekti oblikovno I materijalizacijom treba da podrže I unaprede ambijent. Takođe oblikovanje I materijalizacija treba da podrže namenu 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 predpostavljen 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 erкера I dubokih streha)."

"Za sve novoplanirane objekte kod kojih se nadgrađuje puna etaža obavezni su kosi četvorovodni krovovi, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni prema propisima za ovo podneblje i u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Ukoliko se nad objektom vrši nadgradnja podkrovlja krov može biti i dvovodan a sve u funkciji organizacije novoplanirane nadgradnje. Postojeći dvovodni krovovi kao takvi se zadržavaju."

Predmetni objekat na širini od približno 18 metara sa rešenjem jednovodnog krova koji je u klimatskoj zoni sa sniježnim padavinama okrenut prema ulazu u objekat i u dijelu gdje je objekat postavljen na 1,5m od granice parcele gdje se na geodetskoj podlozi uočava zatečeno stanje sa zidovima susjednih objekata koji se vide i na 3D

uklapanju a čija pozicija na granici parcele kao ni visine nisu tretirani grafički, nije primjereno rješenje kako urbanistički tako ni ambijentalno.

Korigovati rješenje krova u skladu sa smjenicama plana budući da projektovani objekat ima visinu sljemena u najvisočijoj tački koja odgovara objektu sa više od 5 nadzemnih etaža a nema arhitektonsku vrijednost.

U smislu poštovanja građevinske linije potrebno je da osnova svake etaže bude unutar građevinske linije te je potrebno korigovati djelove koji prelaze građevinsku liniju koja je svakako suviše blizo susjednim parcelama i postojećim objektima. Ulazna vrata u objekat se ne mogu otvarati spolja van građevinske linije (u slučajevima evakuacije i slično blokira se pješačka komunikacija) moraju biti dio gabarita objekta te je rešenje ulaza potrebno korigovati kako bi zadovoljilo propise.

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 primjenom sledećih članova:

A.3. Dispozicija i orijentacija stanova, a budući da objekat nije postavljen na regulacionu liniju već je slobodnostojeći na parceli: A.3.6. I A.3.7.

B.1. Pristupne površine pri čemu nije ispoštovano B.1.2. budući da se na situaciji uočavaju zidovi susjednih objekata kao i natkrivena parking mjesta koja parterno sužavaju prostor od 1,5m iza građevinske linije.

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 -

Budući, da se Investitor, u ostavljenom roku, nije izjasnio o rezultatima ispitnog postupka, niti je uvažio primjedbe i smjernice Glavnog gradskog arhitekta na koje mu je, kao nadležan, ukazao u cilju usklađivanja dostavljenog Idejnog rješenja sa istim, to je primjenom člana 112 stav 3 Zakona o upravnom postupku Glavni gradski arhitekta odlučio 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.

GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA

Marija Mrvaljević, dipl. ing. arh.



Dostavljeno:

- Imenovanoj
- U dosije
- Arhivi