

CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
SLUŽBA GRADONAČELNIKA
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Broj: 01- 332/23- UPI - 11
Cetinje, 03. 05. 2023. godine

Glavni gradski arhitekta Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu investitora Miloša Pejakovića 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, 086/22, 004/23) 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 Milošu Pejakoviću na Idejno rješenje stambenog objekta (8 stambenih jedinica), spratnosti Po(G)+P+2+Pk, BGP 520,99m², projektovanog na katastarskim parcelama br. 2067 i 2068/1 KO Cetinje I, UP76, Blok B2.2 u zahvatu Izmjena i dopuna DUP "Aerodrom" (Zona B) ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.18/12), izrađenim od strane "STUDIO AC" d.o.o. Cetinje i ovjerenom elektronskim potpisom od 20.04.2023. u 15:38:48 +02'00'.

O b r a z l o ž e n j e

Zahtjevom broj 01-332/23-UPI-11 od 10.04.2023. godine, investitor Miloš Pejaković obratio se Glavnem gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na Idejno rješenje stambenog objekta (8 stambenih jedinica), spratnosti Po(G)+P+2+Pk, BGP 520,99m², projektovanog na katastarskim parcelama br. 2067 i 2068/1 KO Cetinje I, UP76, Blok B2.2 u zahvatu Izmjena i dopuna DUP "Aerodrom" (Zona B) ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.18/12), izrađenim od strane "STUDIO AC" d.o.o. Cetinje i ovjerenom elektronskim potpisom od 20.04.2023. u 15:38:48 +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 je Investitora obavijestio da situacija geometra kao i situacije koje su prikazane obuhvataju djelove katastarske parcele 2041 KO Cetinje I, za koju nijesu riješeni imovinski odnosi niti prate urađeni elaborat parcelacije koji je priložen. Sva dokumentacija mora da bude usaglašena.



Planskim dokumentom na UP76 dozvoljena je dogradnja i nadogradnja postojećeg objekta pri čemu nijesu date građevinske linije prema saobraćajnicama već samo podatak da sve intervencije dogradnje na postojećim objektima treba planirati uz pravilo poštovanja udaljenosti 2m od granice urbanističke parcele, a što znači da se zadržava odnos i položaj prednje fasade postojećih objekata duž cijele ulice. Predmetna urbanistička parcela sa prednje i zadnje strane izlazi na dvije saobraćajnice, na situaciji je dat veliki broj građevinskih linija koje nijesu grafički (iskotirane) u odnosu na granicu parcele, pri čemu se u ovom slučaju udaljenje od 2 m odnosi na bočne strane parcele.

Takođe nije prikazan odnos sa susjednim objektom i udaljenost bez obzira što se radi o zatečenom stanju kao ni udaljenje postojećeg objekta od granice urbanističke parcele. Nije ucrtana dozvoljena građevinska linija za garažu niti je kotirana udaljenost garaže od ivice urbanističke parcele u najisturenijoj tački. Potrebno je dokazati da je ispoštovan uslov iz Plana: "Izuzetno, gradjevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti do 1 m od granice urbanisticke parcele."

Na presjecima i osnovama uočava se prekoračenje ucrtane građevinske linije u smislu granice postojećeg objekta, naročito na prednjoj fasadi potkovlja i spratova gdje postoje prepušteni djelovi kao i na bočnim stranama u dijelu potkovlja prepušteni dio krova. Na presjeku P2 građevinska linija je proizvoljno određena na prednjoj fasadi različito od ostalih presjeka i nije validna. Potrebno je da sve etaže i njihovi djelovi budu unutar građevinske linije.

U tehničkom opisu navodi se sledeće: "*Oblikovanje i materijalizacija, u skladu sa smjernicama planskog dokumenta, u potpunosti odgovaraju namjeni objekta. U tom smislu je prizemlje, kao dio objekta namjenjen djelatnostima, obrađen kamenom. Ovo je ujedno i dio objekta koji se najbolje sagledava sa trotoara odnosno sa pozicije vidnog polja pješaka (polje relativno suženo imajući u vidu ulični niz, širinu trotoara i dvored između trotoara i kolovoza, tako da je prizemlje objekta u fokusu). Materijalizacija stambenih etaža i krova objekta takođe odgovara namjeni.*" , kao i "*Fasadni otvor se obrađuju fasadnom pvc stolarijom, u konstrukciji od višekomornih profila. Fasadni otvor poslovnih prostora i hodnika na prizemlju se obrađuju aluminijumskom stolarijom, u konstrukciji od višekomornih profila.*" , "*Unutrašnji otvor stambenih jedinica i poslovnih prostora se obrađuju stolarijom.*"

S obzirom na to, potrebno je grafički i tekstualno usaglasiti projektnu dokumentaciju sa obaveznom namjenom objekta i definisati riješeno zasjenčenje otvora prizemlja grafički i tekstualno. Fasada jeste projektovana u skladu sa tehničkim opisom i poslovnom namjenom u prizemlju a budući da je namjena samo stambena i da je arhitektura jednolična po etažama potrebno je takvu zadržati, pri čemu za objekat kolektivnog stanovanja potrebno je naglasiti ulaz u objekat i poželjno je da bude natkriven, sami ulazni hodnik nije ispoštovao elementarne uslove za kolektivno stanovanje, pri čemu ulazna vrata u objekat se djelimično preklapaju sa ulaznim vratima u stambenu jedinicu i polaznim krakom stepeništa a što je potrebno korigovati.

Investitor je dostavio izmijenjeno i dopunjeno Idejno rješenje kojim je uvažio primjedbe Glavnog gradskog arhitekte na način što je korigovao priložene situacije sa izrađenim elaboratom parcelacije. Korigovani su djelovi fasade koji su prelazili građevinsku liniju, građevinske linije i postojeći objekat su i numerički prikazane (kotirane) u odnosu na granicu urbanističke parcele a prikazan je i odnos sa susjednim objektom. Ucrtana je i numerički prikazana građevinska linija za garažu u



skladu sa odredbama Plana. Što se tiče tekstualnog dijela i namjene objekta korigovana je u isključivo stambenu u skladu sa uslovom iz Plana. Korigovan je elementarno ulaz u objekat.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u okviru Izmjena i dopuna DUP "Aerodrom" (Zona B) utvrđeno je da pri izgradnji objekata treba voditi računa da:

"Oblikovanje prostora mora biti uskladjeno sa postojećim prostorim oblicima, namjenom i sadržajem objekata. Likovno i oblikovno rješenje gradjevinskih struktura mora da slijedi klimatske i ambijentalne karakteristike grada. Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Visine objekata date na grafičkim prilozima kao spratnost objekata obavezno poštovati, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Fasade objekata kao i krovni pokrivač predviđjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Obradu fasada objekata raditi od odgovarajućih materijala koji garantuje adekvatnu zaštitu enterijera objekta. Preporučuje se izrada prozorskih otvora i vrata od visokokvalitetne stolarije ili bravarije radjene od tankih profila bojene pažljivo odabranim bojama, pri čemu posebnu pažnju treba posvetiti proporcijama otvora. Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou."

Ograde oko individualnih stambenih objekata planirati od prirodnih materijala (kamen, metal, drvo). Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa preporukama u prilogu pejzažne arhitekture. Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti."

Na osnovu urbanističko tehničkih uslova osnovni urbanistički parmetri, za stanovanje srednjih gustina na predmetnoj lokaciji, glase:

- Indeks zauzetosti – površina prizemlja objekta 139,40m²
- Indeks izgrađenosti - Bruto građevinska površina objekta max. 529,70 m²
- Spratnost Po(G)+P+2+Pk visina atike 10,80m od terena

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 urbanističkim parametrima, u okviru Izmjena i dopuna DUP-a "Aerodrom" (Zona B). Stambeni objekat je projektovan kao slobodnostojeci na mjestu postojećeg stambenog objekta sa dozvoljenom dogradnjom i nadogradnjom. Novoprojektovani objekat je bruto izgrađene površine 520,99m², zauzetost u osnovi 133,75m², pri čemu je spratnost objekta Po(G)+P+2+Pk, visina atike je 10,80m od uređenog terena, ostvarena maksimalna visina krovne konstrukcije u sljemu 13,85m, parkiranje za tri vozila riješeno je u okviru urbanističke parcele dok je pet parking mesta predviđeno u podzemnoj garaži. Objekat je isključivo stambeni na svim nadzemnim etažama i čine ga osam stambenih jedinica (od čega 1 garsonjera, 4 jednosobna, 2 dvosobna i 1 trošobni stan).

Oblikovanje i materijalizacija su tehničkim opisom dati u skladu sa grafičkim dijelom i glase: "Oblikovanje i materijalizacija, u skladu sa smjernicama planskog dokumenta, u potpunosti odgovaraju namjeni objekta. U tom smislu prizemlje je isključivo stambene površine, kao i spratovi i potkrovље. Ovo je ujedno i dio objekta koji se najbolje sagledava sa trotoara odnosno sa pozicije vidnog polja pješaka (polje relativno suženo imajući u vidu ulični niz, širinu trotoara i dvored između trotoara i

kolovoza, tako da je prizemlje objekta u fokusu). Zbog većeg protoka korisnika objekta, fasada u prizemlju planirana je od fasadnog premaza imitacije kamena "Ceresit ETNA GRAY", koji je vodoperiv. Materijalizacija spratova i potkrovila objekta takođe odgovara stambenoj namjeni. Primjenjeni materijali su savremeni, u skladu sa kriterijumima topotne izolacije, uštede energije i zaštite od atmosferskih uticaja, a završne obrade takve da svojom jednostavnošću i kompozicijom jasno reflektuju namjenu objekta, gdje je dominantna demit fasada, a na badžama, bočnim prozorima i u vertikalnoj šlajfni prozora stepeništa je završni fasadni premaz ceresit sa imitacijom drveta. Demit fasada je predviđena u 3 boje, od koje je najdominantija bijela boja RAL9010, a pristune su značajno manjoj mjeri bež boja RAL 1001 i siva RAL 7004. Dijelovi potkrovila preko demita, obloženi su čeličnim plastificiranim limom (1mm) u boji krova tj. Tamno-sivom. Krov nad objektom je, u skladu sa smjernicama planskog dokumenta, kosi, sa završnom materijalizacijom koja odgovara nagibu krovnih ravni i uklapa se u okolini ambijent, odnosno prekriveni su plastificiranim čeličnim limom tamno sive boje. Nagib krovnih ravni odgovara nagibu u planu i klimatskim uslovima područja. Potkrovilo je predviđeno u okviru horizontalnog gabarita nižih etaža objekta, bez prepusta i streha."

"Tehničkom dokumentacijom je predviđeno rješenje uređenja slobodne površine lokacije, odnosno zadnjeg dvorišta na jugo zapadnoj strani lokacije. Na lokaciji snimkom terena nisu evidentirani vrijedni zasadi niti visoko funkcionalno zelenilo koje bi trebalo sačuvati. Kako postoji izrazita potreba korišćenja ulične orijentacije objekta sa oba fronta, u dvorištu nije planirana sadnja visokog zelenila. Osim trotoara (štampani beton) uz jugo-zapadnu stranu objekta, dvorište je planirano kao zelena površina. Predviđena je zatravljena površina. Prilazna saobraćajnica i rampa je završno obrađena štampanim betonom sa protiv-kлизним i nehabajućim slojem. Planirani parkinzi imaju završnu obradu od betonskih raster kocki sa zelenilom. Po obodu zelene površine je predviđeno postavljanje kombinacija pune zidane ograde od 40cm i transparentne ograde od kovanog gvožđa. Planirane zelene površine su zatravljene sa planiranim žbunastim zelenilom. U prilogu uređenje terena date su planirane pozicije za moguće postavljanje visokog zimzelenog drveća."

Na osnovu izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Milošu Pejakoviću na Idejno rješenje stambenog objekta (8 stambenih jedinica), spratnosti Po(G)+P+2+Pk, BGP 520,99m², projektovanog na katastarskim parcelama br. 2067 i 2068/1 KO Cetinje I, UP76, Blok B2.2 u zahvatu Izmjena i dopuna DUP "Aerodrom" (Zona B), 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

