

CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
SLUŽBA GRADONAČELNIKA
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Broj: 01- 332/23- UPI - 35
Cetinje, 22. 01. 2024. godine

Glavni gradski arhitekta Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu investitora Maria Vojvodića i Zorana Jankovića 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

R J E Š E N J E

1. Daje se saglasnost investitorima Mariu Vojvodiću i Zoranu Jankoviću na Idejno rješenje stambenog objekta, spratnosti P+2+Pk, bruto razvijene površine 840,20m², projektovanog na katastarskim parcelama br. 2566/1, 2566/2 i 4695/7 KO Cetinje I, UP559 u zahvatu DUP-a "Bogdanov kraj (Zona C)" ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.26/13), izrađenim od strane "A-DESIGN" d.o.o. Tivat, i ovjерено elektronskim potpisom na ime Ognjen Radoje Ivanović od 18.01.2024. u 23:50:27 +01'00'.

O b r a z l o ž e n j e

Zahtjevom broj 01-332/23-UPI-35 od 19.12.2023. godine, investitori Mario Vojvodić i Zoran Janković obratili su se Glavnom gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na Idejno rješenje stambenog objekta, spratnosti P+2+Pk, bruto razvijene površine 840,20m², projektovanog na katastarskim parcelama br. 2566/1, 2566/2 i 4695/7 KO Cetinje I, UP559 u zahvatu DUP-a "Bogdanov kraj (Zona C)" ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.26/13), izrađenim od strane "A-DESIGN" d.o.o. Tivat, i ovjерено elektronskim potpisom na ime Ognjen Radoje Ivanović od 18.01.2024. u 23:50:27 +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 je zahtjev podnio samo Mario Vojvodić pri čemu su investitori Mario Vojvodić i Zoran Janković (priložen LN 713 za katastarsku parcelu broj 2566 KO Cetinje I, dvorište 189m²



(ukupno površina 304m²) susvojina Mario Vojvodić 264/304 i Zoran Janković 40/304, porodična stambena zgrada 115m² svojina Mario Vojvodić 1/1), te je potrebno priložiti punomoće od strane Zorana Jankovića za Maria Vojvodića kojim ga ovlašćuje da u njegovo ime podnese zahtjev ovom Organu, budući da priložena saglasnost ne tretira pomenute radnje pred Organima.

Podnijeti zahtjev odnosi se na katastarke parcele br. 2566/1, 2566/2 i 4695/7, K.O. Cetinje I, dok po priloženim urbanističko-tehničkim uslovima broj 05-332/22-489 od 29.07.2022. god. sa Listom nepokretnosti br. 713 i kopijom plana parcele, priloženom elaboratu parcelacije i geodetskoj podlozi nalazi se katastarska parcela 2566 KO Cetinje I, pa je potrebno za sve tri nove katastarske parcele priložiti ažurne Listove nepokretnosti i Kopije plana parcela i dopuniti sve grafičke priloge, nastalom promjenom.

Na priloženoj geodetskoj podlozi potrebno je označiti različitim bojama granice urbanističke parcele, katastarskih parcela i postojećih objekata na djelovima katastarske parcele 2566 kao i na susjednim katastarskim parcelama 2564, 2565 i 2567 KO Cetinje I, u zonama gdje se graniče sa predmetnom UP559.

Potrebno je jasno grafički i tekstualno prikazati rešavanje spoja sa susjednim objektima (ima ih 3 u neposrednom kontaktu sa planiranim objektom gledajući ortofoto snimak) budući da se sagledava da je dio bar dva susjedna objekta ušao u predmetnu urbanističku parcelu a što nije tretirano u grafičkim prilozima, dok se paralelno preklapa sa trećim čija pozicija nije jasno evidentirana na kat. parceli 2564 KO Cetinje I, niti data u prilogu 3D uklapanja.

Planski dokument kaže: "Za postojeće objekte na kojima je predviđena određena intervencija, korisnik je u obavezi da dostavi nadležnom organu na uvid snimljenu arhitektonsku strukturu objekta i njegov odnos prema susjedima, što je posebno značajno kod objekata koji se dodiruju.", budući da se radi o kamenim kućama u nizu gdje nerijetko dijele kameni zid, potreban je osvrт na stanje na terenu i u skladu s tim utvrditi način rešavanja međusobnih odnosa i uklapanje novog objekta.

Projektovani objekat nema izlaz na zadnji dio urbanističke parcele te dato uređenje terena nema smisao (a nije ni prikazano u 3D modelu), pri čemu koristi skoro kompletan parametar dozvoljen Planom za kompletну površinu parcele. Potrebno je omogućiti direktni izlaz korisnicima kolektivnog stambenog objekta na zadnji dio parcele, budući da se ne radi o gradnji na dijelu parcele već predmetno zemljište pripada objektu.

Što se tiče potkovlja potrebno je u skladu sa propisom Plana prikazati potkovlje tako da najniža svjetla visina potkovlja ne smije biti veća od 1.20 m na mjestu gdje se građevinska linija potkovlja i spratova poklapaju. Po pravilu, potkovlja se predviđaju na mjestima gdje treba pratiti kote vijenaca ili sljemena na susjednim objektima u ambijentalnim cjelinama, a što je ovdje slučaj. Kalkanski zidovi objekta ne zadovoljavaju propis u smislu nazidka 1,20m kao ni uvučeni balkoni na etaži potkovlja sa punom visinom u pozadini ne odgovaraju definiciji. Krovne "kućice" kao prepoznatljiv detalj na Cetinju potrebno je uraditi kao krovne prozore ili eventualno vrata tipa "francuski balkon".

Što se tiče izražene nesimetričnosti prednje fasade objekta koja nije adekvatno podržana oblikovanjem i materijalizacijom za objekte u nizu pretežno simetrične usvojene matrice, potreban je adekvatniji arhitektonski izraz da podrži izabrano rešenje i poziciju ulaza.

Što se tiče balkona u prizemlju takođe nisu svojstveni položaju objekta na regulacionoj liniji, ambijentu ni arhitekturi Cetinja budući da se Plan u dijelu oblikovanja i materijalizacije poziva na činjenicu da: "U oblikovanju se oslanjati na tradiciju uz primenu savremenih materijala i oblikovnih elemenata.". Balkoni na regulacionoj liniji estetski, u smislu privatnosti, bezbjednosti i vizuelnog doživljaja ne odgovaraju ambijentu a nalaze se na granici trotoara širine oko 2m.

Što se tiče izbora boja i materijala na fasadi planirana opeka tipa "antico" u izvjesnoj braon nijansi u kombinaciji sa sivom bojom ostalih djelova i bež bočnim zidovima, ne odgovara ambijentu Cetinja ni okolnim dominantno kamenim kućama kao odrazom tradicije. Takođe naglašavanje izdignutog dijela prizemlja novom nijansom i materijalizacijom ne daje kvalitetan arhitektonski izraz koji bi unaprijedio ambijent. Budući da je planirana obloga od vještačke opeke planirana preko sloja prikazane termoizolacije i kako ima određenu debljinu i način kačenja potrebno je bilo istu prikazati na osnovama i presjecima i uračunati u ostvarenu bruto površinu objekta.

Što se tiče poštovanja propisa za lica sa invaliditetom i lica smanjene pokretljivosti širina ulaznog hodnika od 140cm je manja od propisa dok isti ne posjeduje dovoljnu širinu za električnu platformu za koju se na osnovu grafičkog dijela može pretpostaviti da se, (u skladu sa važećim 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)) radi o kosoj-podizno sklopivoj platformi – iz člana 15 ovoga Pravilnika. Ista u korišćenju zauzma 100cm širine čime ne ostaje propisani minimum od 70cm za ostale korisnike. Potrebne korekcije u zavisnosti od izabranog rešenja mogu da utiču na izgled objekta.

Potrebno je prikazati odvodnjavanje objekta naročito na uličnoj fasadi.

Što se tiče blakonskih vrata u potkovlju, na stanu prema dvorišnom dijelu, nestandardne dimenzije, iste je potrebno ukloniti. Osvjetljavanje i provjetravanje stambene jedinice u potkovlju isključivo preko krovnih prozora u klimatskoj zoni Cetinja a i uopšteno nije humano s obzirom na obilne kišne i sniježne padavine tako da to ne bi smio biti jedini način provjetravanja i dnevne svjetlosti.

Potrebno je priložiti važeću polisu osiguranja za "A-DESIGN" d.o.o. Tivat kao i izvod iz CRPS-a sa odgovarajućom šifrom djelatnosti u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18).

Investitor je dana 12.01.2024. i 19.01.2024. godine dostavio izmijenjeno i dopunjeno Idejno rješenje kojim je uvažio primjedbe Glavnog gradskog arhitekte na način što se oba investitora javila u zahtjevu i dostavila potrebne podatke. Dostavljeni su traženi listovi nepokretnosti, označene su precizno katastarske parcele i urbanistička na svim prilozima, prikazani su odnosi i način rešavanja spoja sa susjednim objektima pri čemu je poštovano prikazano zatečeno stanje i međusobni odnosi kuća u nizu. Urađeno je novo rješenje sa simetričnom fasadom i direktnim izlazom na dvorište iza objekta, potkovlje je korigovano u smislu propisa za nazidak, blakoni u prizemlju su uklonjeni, materijalizacija je promijenjena i ispoštovan je propis za kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, djelimično je riješeno odvodnjavanje skrivenim olucima.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u okviru Izmjena i dopuna DUP-a "Bogdanov kraj (zona C)" 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, doprinoće 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 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 podkrovija i spratova poklapaju. Podkrovija su planirana isključivo u granicama gabarita objekata (bez erkera i dubokih streha). Projekat objekta i uređenje parcele prema ulici raditi prema urbanističko – tehničkim uslovima. Za postojeće objekte na kojima je predviđena određena intervencija, korisnik je u obavezi da dostavi nadležnom organu na uvid snimljenu arhitektonsku strukturu objekta i njegov odnos prema susedima, što je posebno značajno kod objekata koji se dodiruju."

Na osnovu urbanističko tehničkih uslova osnovni urbanistički parmetri, za mješovitu namjenu na predmetnoj UP559 površine 298m², glase:

- Indeks zauzetosti 0.8
- Indeks izgrađenosti 3 (Bruto građevinska površina objekta max. 894 m²)
- Spratnost P+2+Pk

Uvidom u predmetnu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, Glavni gradski arhitekta je ocijenio da su arhitektonske 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 "Bogdanov kraj (zona C)". Stambeni objekat je projektovan kao objekat u nizu i planirano je rušenje postojećeg stambenog objekata radi izgradnje novog. Novoprojektovani objekat je bruto izgrađene površine 840,20 m², pri čemu je spratnost objekta P+2+Pk. Na situaciji se uočava da nije idealno formiranje uličnog niza sa postojećim susjednim objektima u smislu poklapanja sa katastrom, pa je potrebno odraditi pažljivo detalj formiranja niza i upoznavanje susjeda sa stanjem na terenu, kako ne bi bio prekinut ulični niz a što je prepoznato i naglašeno u Tehničkom opisu. Potrebno je obavijestiti susjede na katastarskim parcelama 2564 i 2567 KO Cetinje I, o načinu rešavanja tehničkih detalja i formiranju neprekinutog uličnog niza.

Kota sljemena krova je 15,85m, visinska kota nazidka u potkroviju tj atike je 10,59m na prednjoj fasadi i samom kraju kalkanskih zidova. Kota prizemlja je na +0,85m od

kote trotoara. Tavanski prostor koji se formirao usled veće dužine objekta i nagiba krova od 26 stepeni, prikazan je kao nestambeni zajednički prostor sa servisnim otvorom u ploči na etaži potkovlja u dijelu hodnika.

Fasadna obloga je kombinacija štokovanog kamena, plemenitog zaglađenog maltera RAL 7030 i RAL 7016, dok je krovni pokrivač falcovani lim RAL 7016.

Uvidom u predmetnu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, Glavni gradski arhitekta je ocijenio da su arhitektonske karakteristike predloženog Idejnog rješenja stambenog objekta u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata ove namjene kao i u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Na osnovu izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitorima Mariu Vojvodiću i Zoranu Jankoviću na Idejno rješenje stambenog objekta, spratnosti P+2+Pk, bruto razvijene površine 840,20m², projektovanog na katastarskim parcelama br. 2566/1, 2566/2 i 4695/7 KO Cetinje I, UP559 u zahvatu DUP-a "Bogdanov kraj (Zona C)" ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.26/13), izrađenim od strane "A-DESIGN" d.o.o. Tivat, 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 prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u roku od 15 dana od dana prijema istog. Žalba se podnosi preko Glavnog gradskog arhitekte taksirana sa 4 Eura a.t.

V.D. GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA

Marija Mrvaljević, dipl. ing. arh.



Dostavljeno:

- Mario Vojvodić, Zoran Janković
- U dosije,
- Arhivi