

CRNA GORA  
PRIJESTONICA CETINJE  
SLUŽBA GRADONAČELNIKA  
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA  
Broj: 01 - 332/22 - UPI - 2  
Cetinje, 16. 02. 2022. godine

Glavni gradski arhitekta Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu investitora Ivana Lješковиća, 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) 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

Ivanu Lješковиću **daje se saglasnost** na Idejno rješenje stambeno poslovnog objekta, bruto površine 730.05m<sup>2</sup>, spratnosti G+P+2+Pk, projektovanog na katastarskim parcelama br. 2462 i 2463 KO Cetinje I, lokaciji formiranoj od UP6 i UP7, Blok B1.1 u zahvatu Izmjena i dopuna DUP "Aerodrom" (Zona B) ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.18/12), izrađenim od strane "A-DESIGN" d.o.o. Tivat.

Investitor je obavezan da do podnošenja prijave gradnje obezbijedi saglasnost i upozna susjede sa tehničim detaljima koje je potrebno izvesti kako bi bio formiran ulični niz i pravilno riješene izolacije i odnosi između objekata.

### O b r a z l o ž e n j e

Zahtjevom broj 01-332/22-UPI-2 od 25.01.2022. godine, investitor Ivan Lješковиć, obratio se Glavnom gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na Idejno rješenje stambeno poslovnog objekta, bruto površine 730.05m<sup>2</sup>, spratnosti G+P+2+Pk, projektovanog na katastarskim parcelama br. 2462 i 2463 KO Cetinje I, lokaciji formiranoj od UP6 i UP7, Blok B1.1 u zahvatu Izmjena i dopuna DUP "Aerodrom" (Zona B) ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.18/12), izrađenim od strane "A-DESIGN" d.o.o. Tivat.

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, dana 03.02.2022.



godine Investitoru dostavio obavještenje o rezultatima ispitnog postupka kojim ga je obavijestio da se podnijeti zahtjev odnosi na katastarke parcele 2462 i 2463 KO Cetinje I, dok po priloženim urbanističko-tehničkim uslovima broj 05-332/21-664 od 19.10.2021. god. formirana lokacija je sačinjena od djelova tri katastarske parcele za koje nije urađen elaborat parcelacije po planskom dokumentu a time nijesu riješeni ni imovinsko pravni odnosi. Ukoliko nadležni Organ koji je izdao urbanističko tehničke uslove smatra da su se na pomenutoj parceli stekli uslovi za korišćenje mogućnosti date Planom da ukoliko dođe do neslaganja urbanističke i katastarskih parcela, mjerodavan je zvanični katastar, potrebno je dopuniti uslove tom činjenicom čime bi prestale da važe koordinate urbanističke parcele koje su date uslovima kao i navesti katastarske parcele koje ulaze u sastav formirane lokacije. U skladu sa rešavanjem gore navedenog pitanja biloje potrebno ispoštovati prednju građevinsku i regulacionu liniju prilikom formiranja uličnog niza u skladu sa postojećim stanjem. Na situaciji, osnovama i presjecima je bilo potrebno prikazati stvarni položaj i visine postojećih objekta a naročito dva susjedna objekta i njihov međusobni odnos sa novoprojektovanim objektom. Ukoliko se utvrdi da se ulični niz idealno nastavlja to je potrebno potvrditi, a u slučaju da nije tako potrebna je saglasnost susjeda da će se u toku gradnje tehnički riješiti i formirati neprekinuti niz objekata.

Što se tiče oblikovanja naročito prednje fasade konzolni profilisani ispusti na fasadi su predimenzionisani, prvi i drugi sprat su nedovoljne spratne visine zbog čega otvori izgledaju predimenzionisani kako po širini tako i po visini i gusto raspoređeni sa previše dominantnom kovanom ogradom koja u donjoj zoni zaklanja kamene okvire oko otvora. Lučni balkoni se nijesu uklopili najbolje sa konceptom fasade budući da balkonska greda skoro da nije odvojena od nadvratne grede otvora na donjoj etaži čime se izgubila vertikalnost, proporcija i sklad ujednačene simetrične fasade. Što se tiče otvora na potkrovnoj etaži potrebno ih je dimenzionisati u smislu nagiba krovnih ravni u skladu sa tradicionalnim krovnim kućicama i prilagoditi njihovu visinu budući da su predimenzionisane. Na 3D modelu nedostaju zaštitne ograde na otvorima na potkrovlju i kompletnoj zadnjoj fasadi. Detalj fasade kod ulaznih vrata u garažu ne sagledava se u osnovi prizemlja kao ni sve planirane obloge fasade, a što utiče na parametre kao i položaj u odnosu na građevinsku liniju.

Potrebno je iskotirati osnovne mjere u unutrašnjem prostoru i dokazati da je objekat pristupačan, od samog ulaza, osobama sa invaliditetom u skladu sa važećim Pravilnikom.

Budući da objekat nije propisno postavljen u odnosu na prednju građevinsku liniju potrebno je korigovati njegov položaj na parceli. Za nivo prvog sprata potrebno je unijeti kompletnu bruto razvijenu površinu budući da se odnosi na zauzetost na parceli. Planirana podzemna garaža nema propisnu širinu prolaza za parkiranje pod uglom od 90 stepeni. Pergola nije tipičan detalj za podneblje Cetinja niti je dogovarajuća stilski uz projektovani objekat.

Investitor je dana 14.02.2022. dostavio izmijenjeno i dopunjeno Idejno rješenje kojim je uvažio primjedbe Glavnog gradskog arhitekta na način što je pribavio dopunu urbanističko tehničkih uslova broj 05-332/22-664/3 od 07.02.2022. godine čime je



utvrđeno da se urbanistička parcela poklapa sa granicama katastarskih parcela 2462 i 2463 KO Cetinje I, pa je objekat pozicioniran u skladu sa ovom izmjenom.

Što se tiče oblikovanja konzolni profilisani prepusti na fasadi su svedeni na samo jedan koji je izmijenjen tako da ne dominira, korigovane su dimenzije otvora na fasadi u skladu sa spratnom visinom, korigovana je kovana ograna, korigovana je bruto površina u skladu sa stvarnom zauzetošću, korigovan je pristup garažnim mjestima, uklonjene su pergole u okviru uređenja dvorišta.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju ove vrste objekata u okviru DUP-a "Aerodrom" (Zona B) ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.18/12), utvrđeno je da pri izgradnji objekata treba voditi računa da:

*"Oblikovanje prostora mora biti uskladjeno sa postojećim prostornim oblicima, namjenom i sadržajem objekata. Likovno i oblikovno rješenje građevinskih 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 priložima 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 predvidjeti 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 parametri, za stanovanje srednjih gustina sa djelatnostima na predmetnoj lokaciji, glase:

- Bruto građevinska površina objekta max. 733 m<sup>2</sup> (za stanovanje 540 m<sup>2</sup> a za poslovanje 193 m<sup>2</sup>)
- Spratnost P+2+Pk
- Visina atike je na 10.80m od kote terena, ostavlja se mogućnost izgradnje podruma čija se površina u slučaju namjene garažnog prostora ne uračunava u obračun bruto površine objekta.

Uvidom u predmetnu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, Glavni gradski arhitekta je ocijenio da su arhitektonske karakteristike predloženog Idejnog rješenja stambeno poslovnog objekta u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata kao i u skladu sa urbanističkim parametrima, u okviru DUP-a "Aerodrom" (Zona B). Stambeno poslovni objekat je projektovan kao objekat u nizu na mjesto dva postojeća objekta za koje je priloženim Elaboratom statičke i seizmičke stabilnosti postojećih objekata, urađenim od strane "POP PROJEKT" d.o.o. Podgorica, utvrđeno da konstruktivni sistem ne zadovoljava potrebe za planiranom dogradnjom i nadogradnjom i predloženo je rušenje objekata radi izgradnje novog. Novoprojektovani objekat je bruto izgrađene površine 730,05 m<sup>2</sup>, pri čemu je spratnost objekta G+P+2+Pk, visina atike je 10,80m od kote terena. Na

situaciji se uočava da je susjedni objekat sa kat. parcele 2461 KO Cetinje I, ušao u urbanističku parcelu pa je potrebno odraditi pažljivo detalj formiranja niza i upoznavanje susjeda sa stanjem na terenu, dok se prema kat. parceli 2464 KO Cetinje I, uočava prekinut ulični niz za što je potrebno pribaviti saglasnost susjeda do prijave gradnje, o načinu rešavanja tehničkih detalja i formiranju neprekinutog uličnog niza.

Na osnovu izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Ivanu Lješeviću na Idejno rješenje stambeno poslovnog objekta, bruto površine 730,05m<sup>2</sup>, spratnosti G+P+2+Pk, projektovanog na katastarskim parcelama br. 2462 i 2463 KO Cetinje I, lokaciji formiranoj od UP6 i UP7, Blok B1.1 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 arhitekta taksirana sa 4 Eura a.t.

Dostavljeno:  
- Imenovanom  
- U dosije  
- Arhivi

GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA  
Marija Mrvaljević, dipl. ing. arh.

