

CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
SLUŽBA GRADONAČELNIKA
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Broj: 01- 332/23- UPI - 9
Cetinje, 28. 03. 2023. godine

Glavni gradski arhitekta Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu investitora Ivana Gardaševića i Miloša Kaluđerovića 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

Daje se saglasnost investitorima Ivanu Gardaševiću i Milošu Kaluđeroviću na Idejno rješenje stambenog objekta, ukupne bruto površine 485,10m², spratnosti P+1+Pk projektovanog na katastarskim parcelama br. 3283,3286/1,3284,3286/2 i 3286/3 KO Cetinje I, UP 469, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Bogdanov kraj (Zona C)" ("SI list CG" - opštinski propisi br. 26/13), izrađenim od strane "A-TIM STUDIO" d.o.o. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom od 27.03.2023. u 08:46:15 +02'00'.

Investitor je obavezan da do podnošenja prijave gradnje obezbijedi saglasnost i upozna susjeda na katastarskoj parceli 3294 KO Cetinje I, 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 01-332/23-UPI-9 od 09.03.2023. godine, investitori Ivan Gardašević i Miloš Kaluđerović obratili su se Glavnom gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na Idejno rješenje stambenog objekta, ukupne bruto površine 485,10m², zauzetost u osnovi 161m², spratnosti P+1+Pk projektovanog na katastarskim parcelama br. 3283,3286/1,3284,3286/2 i 3286/3 KO Cetinje I, UP 469, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Bogdanov kraj (Zona C)" ("SI list CG" - opštinski propisi br. 26/13), izrađenim od strane "A-TIM STUDIO" d.o.o. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom od 27.03.2023. u 08:46:15 +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, Investitorima dostavio obavještenje o rezultatima ispitnog postupka kojim je Investitore obavijestio da su uz predmetni zahtjev dostavili Idejno rješenje stambenog objekta u elektronskoj formi, gdje u dijelu rešavanja objekata u nizu nisu riješeni odnosi sa susjednim objektom. Potrebno je u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 44/18) da se prikaže udaljenost od susjednih parcela i objekata (obje strane parcele), kao i da se postojeći objekat u nizu precizno u stvarnom gabaritu prikaže na svim osnovama i presjecima. S obzirom na obavezu da se zadrže postojeći odnosi objekata u nizu potrebno je da ovo rješenje grafički i tekstualno obrazloži način formiranja niza. Potrebno je jasno grafički prikazati odnose između objekata i precizno razdvojiti u legendi i na crtežu liniju urbanističke parcele, katastarsku parcelu i postojeće objekte, budući da to nije baš jasno prikazano iz priloženih situacija. Što se tiče upuštenog dijela istočne fasade prema stepeništu, koji je predviđen za sakrivene klima jedinice, potrebno je usaglasiti grafičke priloge (osnove, presjeke, izgleda) za ovaj dio fasade i riješiti pristup ovom prostoru za servisiranje i kačenje opreme kao i opisno rješenje odvodnjavanja i pristup u dijelu prizemlja ovog trajno nepristupačnog dijela fasade i terena. Što se tiče etaže potkrovlja koja je tekstualno i grafički planirana visine 4,10m potrebno je u skladu sa planskim dokumentom u dijelu Elementi urbanističke regulacije ispoštovati maksimalnu visinu stambene etaže od 3,50m. Potrebno je kompletnu visinu krova ublažiti budući da je objekat visinom u sljemenu bez obloge krova 13,32m što odgovara visini 4 etaže visine preko 3 metra. Kako je dužina objekta velika nagib od 32 stepena nije neophodan za planirani pokrivač ni betonsku konstrukciju pa ga je potrebno ublažiti. Na 3D modelu uklapanja objekta u realno okruženje u dijelu objekata u nizu vidi se dio ograde oko objekta pa je potrebno korigovati prilog u skladu sa rješenjem. Na svim priložima je potrebno prikazati riješen niz objekta. U tehničkom opisu navedeno je da: *"Objekat je sa zapadnom stranom primaknut granici parcele kako bi se u budućnosti mogla obezbjediti gradnja objekata u nizu."*, a što je obaveza projektanta da riješi ovim idejnim rješenjem a ne radnja koja će se desiti u budućnosti, budući da planski dokument u dijelu Oblikovanje i materijalizacija upućuje da se vodi računa o susjednim objektima. Budući da se ruši objekat u nizu za potrebe gradnje novog objekta Plan upućuje: *"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."*

Do početka prijave gradnje potrebno je sa vlasnikom katastarske parcele kp 3294 KO Cetinje I, pribaviti sporazum o rešavanju odnosa između dva objekta naročito na dijelu njegove urbanističke parcele kako bi se trajno riješila pitanja o formiranju niza, razgraničenju i rešavanju tehničkih detalja spoja dva objekta kao i spoja sa pomoćnim objektom i riješile potrebne izolacije u toku gradnje.

Investitor je dana 27.03.2022. dostavio izmijenjeno i dopunjeno Idejno rješenje kojim je uvažio primjedbe Glavnog gradskog arhitekta na način što je korigovao odnos planiranog objekta sa postojećim objektom u nizu i priložio detalj rešavanja niza



objekata kao i izjavu da će spoj objekata biti riješen u saradnju sa vlasnikom susjednog objekta. Korigovan je nagib i visina krova, ostavljeni su servisni otvori za sakrivene klima jedinice na istočnoj fasadi i ucrtani slivnici za odvodnjavanje nepristupačnog dijela između dva objekta.

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, 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 erкера 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 parametri, za stanovanje srednjih gustina sa djelatnostima na predmetnoj lokaciji, glase:

- Indeks zauzetosti 0.4 (maksimalna zauzetost 162m²)
- Indeks izgrađenosti 1,2 (Bruto građevinska površina objekta max. 486 m²)
- Spratnost P+1+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 485.10m², zauzetost u osnovi 161m², pri čemu je spratnost objekta P+1+Pk, ostvarena visina krovne konstrukcije u sljemenu 12,34m, parkiranje za tri stana riješeno je u okviru urbanističke parcele. Fasada je rađena u kombinaciji kamena i fasadnog maltera u bež i sivoj boji. Do

prijave gradnje potrebno je obavijestiti susjeda na katastarskoj parceli 3294 KO Cetinje I, 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 investitorima Ivanu Gardaševiću i Milošu Kaluđeroviću na Idejno rješenje stambenog objekta, ukupne bruto površine 485.10m², spratnosti P+1+Pk projektovanog na katastarskim parcelama br. 3283,3286/1,3284,3286/2 i 3286/3 KO Cetinje I, UP 469, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Bogdanov kraj (Zona C)", 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:

- Miloš Kaluđerović
- Ivan Gardašević
- U dosije
- Arhivi

