

CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
SLUŽBA GRADONAČELNIKA
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Broj: 01- 332/24- UPI - 30
Cetinje, 23. 10. 2024. godine

Glavni gradski arhitekta Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu investitora Ivana Vukmirovića, Predraga Vukčevića, Dragice Vučinić, Sanje Šašić-Vučinić 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 Ivana Vukmirovića, Predraga Vukčevića, Dragice Vučinić, Sanje Šašić-Vučinić za davanje saglasnosti na Idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta, projektovanog na katastarskim parcelama br. 2645/1 i 2646/2 KO Cetinje I, UP73, Blok B1.3 u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Aerodrom“(Zona B), Cetinje ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" broj 18/12), izrađenim od strane "ANDU architects" d.o.o. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom na ime Sonja Dubak od 16.09.2024. u 15:50:40 +02'00'.

Obrazloženje

Zahtjevom broj 01-332/24-UPI-30 od 19.09.2024. godine, investitori Ivan Vukmirović, Predrag Vukčević, Dragica Vučinić, Sanja Šašić-Vučinić obratili su se Glavnom gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na Idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta, projektovanog na katastarskim parcelama br. 2645/1 i 2646/2 KO Cetinje I, UP73, Blok B1.3 u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Aerodrom“(Zona B), Cetinje ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" broj 18/12), izrađenim od strane "ANDU architects" d.o.o. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom na ime Sonja Dubak od 16.09.2024. u 15:50:40 +02'00'.

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:

- Naslovna strana Idejnog rješenja ima drugačiji 3D prikaz objekta od ostalih priloga.

Budući da geodetska podloga nije prikazala postojeće objekte na predmetnoj i objekte u nizu susjednim katastarskim parcelama i da je na licu mjesta jasno da se stvarno stanje ne poklapa sa katastrom u smislu razgraničenja objekata i konstruktivnih cjelina, potrebno je prikazati tačan odnos kako međusobno tako i u odnosu na granicu urbanističke i katastarskih parcela pa je geodetsku podlogu potrebno dopuniti kako bi situacija mogla da opiše odnos sa susjednim objektima u skladu sa *Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl. List Crne Gore", br. 44/18 i 43/19)*.

Iz postojeće situacije se uočava da postoji neslaganje urbanističke i katastarske parcele na granici sa susjednom katastarskom parcelom broj 2644, koje nije evidentirano elaboratom a nije ni dopunom UT uslova u smislu važenja zvaničnog Katastra kod manjih neslaganja sa granicom urbanističke parcele, pa je potrebno precizno prikazati i uskladiti postojeća neslaganja a time i spoj susjednih objekata sa obje strane ukoliko se teži neprekinutom nizu, a uz potrebnu dopunu UT uslova.

Na presjecima i osnovama je potrebno jasno prikazati u smislu odnosa sa susjednim objektima idejno riješen spoj sa postojećim objektima koji će detaljnije biti riješen kroz glavni projekat.

Presjeci nisu prikazani. 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 precizno prikazati rešavanje uličnog niza i planirani spoj sa susjednim objektima budući da se uočava da nije tretirano ovim rješenjem i do početka prijave gradnje pribaviti saglasnost susjeda za zajedničko rešavanje spojeva u slučaju da na



pojednim djelovima budu potrebni radovi na njihovim urbanističkim parcelama i objektima, budući da se to ne može sagledati iz priložene geodetske podloge.

Što se tiče oblikovanja objekta sa materijalizacijom u neoklasičnom maniru sa konzolnim etažama iznad prizemlja oko 4m prepusta što čini skoro trećinu prednje fasade ne odaje utisak stabilne građevine budući da nije u pitanju moderna arhitektura, takođe ne uklapa se u ambijent cetinjskih kuća u nizu niti formira niz a što se ne može sagledati iz proizvoljnih prikaza susjednih objekata pri čemu uklapanje u stvarni ambijent nije urađeno a obavezan je prilog u skladu sa *Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni List Crne Gore", br. 44/18 i 43/19).*

Za ovo konstruktivno rješenje nije odrađeno idejno rješenje konstrukcije čak su ose konstrukcije na osnovama urađene tako da ne odgovaraju prikazanim konstruktivnim elementima niti formiraju konstruktivni sklop. Na mjestu spoja konzole sa susjednim objektom u stvarnosti ostaje praznina i neprimjereno rješenje za ulični niz koji niti je formiran niti prekinut na način da je to prihvatljivo estetski i urbanistički.

Nagib krova je predimenzionisan kao i visina otvora u potkrovlju koja je veća od visine otvora na donjim etažama. Objekat se nalazi na regulacionoj liniji, nagib je okrenut prema trotoaru i nagib od 43 stepena je neprimjeren za Cetinje i kolektivno stanovanje a rijetko se može vidjeti i na privatnim kućama. Potrebno je u sklopu rješenja predvidjeti odgovarajuće snjegobrane a što propisuje i *Pravilnik o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Službeni List Crne Gore", br. 66/23 i 113/23).*

Što se tiče urbanističko tehničkih uslova broj 05-351/18-1103 od 31.07.2018. godine u dijelu oblikovanja i materijalizacije ne citiraju dosljedno planski dokument i pojedine smjernice nisu date pa se upućuju Investitori i Projektant da se upoznaju sa tekstualnim dijelom Izmjena i dopuna DUP-a „Aerodrom“(Zona B), Cetinje ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" broj 18/12), poglavljem 4.4 Smjernice za sprovođenje plana, naročito uzimajući u obzir, a što izdati uslovi nisu tretirali, da se radi o parceli na kojoj se nalazi izgrađeni objekat u Zoni B1.3 i da u tom slučaju važe smjernice za intervencije na postojećim objektima a da će planirane intervencije usloviti provjera konstruktivnog sistema pojedinih objekata pri čemu je predviđena mogućnost rušenja postojećeg objekta i izgradnja novog saglasno indeksima zauzetosti i izgrađenosti planiranih objekata, za određenu namjenu, **sa maksimalnim kapacitetima i spratnošću definisanim za pojedine urbanističke parcele.** Između ostalog za krovove na kojima je predviđena potkrovnetaža, a što je ovdje slučaj prema tabeli sa parametrima, dozvoljeni nagib krova je 22-26 stepeni, dozvoljena visina nadzidka potkrovlja je do 1,60m. Prema smjernicama Plana: "Na predloženoj spratnosti jedan nivo računa se u prosječnoj vrijednosti 3m. Predložena visinska regulacija planirana je u odnosu na konfiguraciju terena i gabarite okolnih objekata, kao i u odnosu na usklađenost sa opštom slikom naselja, nesmetanim vizurama i ekonomičnošću gradnje.". Svi zadati parametri uklapaju se i u visinu vijenca od 10,80m kako bi nizovi kuća bili usklađeni. Predmetni planski dokument je dostupan na stanicama: www.cetinje.me i www.lamp.gov.me



Budući da se radi o formiranju niza i uklapanju budućih krovnih ravni i visine vijenca potrebno je da se nagibi krovova poštuju i kod budućih objekata u nizu kako bi se zadržala pozitivna urbanistička praksa i tradicija cetinjskih blokova i urbane matrice a što je iz citiranih djelova Plana bila namjera planera.

Smjernice za oblikovanje i uređenje prostora u okviru Plana su:

“Oblikovanje prostora mora biti uskladjeno sa postojećim prostornim oblicima, namjenom i sadržajem objekata. Likovno i oblikovno rjesenje 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 grafickim priložima kao spratnost objekata obavezno poštovati, narocito 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 všiti autohtonim vrstama u skladu sa preporukama u prilogu pejzažne arhitekture. Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sacuvati i oplemeniti.

Rasvjetu prostora kolskih i pješackih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljajem za potrebe normalne funkcije prostora.

Sve priključke telefonske i elektricne mreže raditi podzemno.

Sve priključke raditi prema UTU iz plana i uslovima priključenja dobijenim od nadležnih Javnih preduzeća. Svi objekti moraju biti izgradjeni prema važećim propisima za gradjenje u seizmičkim područjima.

Obrada površina partera prostora u okviru parcela, kao i javnih prostora mora odgovarati svojoj namjeni. Potrebno je da dominiraju sledeće vrste obrada:

** obradjene javne zelene površine partera*

** obrada kolovoznih površina*

** obrada pjesackih površina*

** uređenje prostora oko višeporodičnih i kolektivnih stambenih i stambeno poslovnih objekta*

** uređenje dvorista individualnih objekata*

** urbana oprema u prostoru (klupe za sjedenje, cesme, nadstresnice, korpe za otpadke, oprema za djecija igralista)*

** na prostoru javnih komunikacija predvidjena je primjena djela likovnih i primijenjenih umjetnosti.”*

Budući da se izgled prednje fasade ne slaže sa prikazanim 3D modelom naročito u pogledu otvora na prizemlju koji su prikazani kao ulazna vrata dok se iz organizacije prostora može zaključiti da to nisu u stvari, čak se srednji otvor nalazi u tuš kabini

poslovnog prostora, gdje je na izgledima prikazan kao dvokrilna vrata sa staklom dok je na 3D modelu prikazan kao nedefinisana ispuna. Takođe na 3D modelu dvoje preostalih otvora imaju ispune koje nisu primjerene estetski za bravariju a imitiraju podjelom neuspješno stara drvena vrata cetinjskih kuća pri čemu ne predstavljaju adekvatno transponovanje tradicije na nove materijale.

Što se tiče organizacije sadržaja u skladu sa namjenom i *Pravilnikom o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Službeni List Crne Gore", br. 66/23 i 113/23)* koji nije ispoštovan, a kako izmjene u fazi revizije ne bi uticale na oblikovanje objekta, potrebno je obratiti pažnju i objekat između ostalog uskladiti sa dijelom B, C i D poglavlja:

B.1 Pristupne površine, B.4 Ulazni prostor stambene zgrade, B.5: Vjetrobran, B.6: Hol i hodnici, B.7 stepeništa

C.3 Instalacije grijanja i hlađenja, C.5 Zaštita od padavina

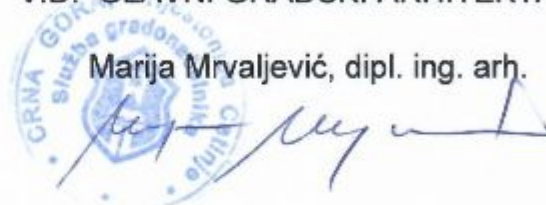
D.2 Zaštitna ograda -

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.

V.D. GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA

Marija Mrvaljević, dipl. ing. arh.



Dostavljeno:

- I. Vukmirović, P. Vukčević, D. Vučinić, S. Šašić-Vučinić
- U dosije
- Arhivi