

CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
SLUŽBA GRADONAČELNIKA
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Broj: 01- 332/25- UPI - 3
Cetinje, 21. 02. 2025. godine

Glavni gradski arhitekta Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu investitora Milutina Mudreše 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

- 1. Daje se saglasnost investitoru Milutinu Mudreši na Idejno rješenje skladišnog objekta, projektovanog na katastarskoj parceli br. 1821/2 KO Cetinje II, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.12/14), BRGP 1039,01m², spratnosti P, u odnosu na osnovne urbanističke parametre, oblikovanje i materijalizaciju objekta, izrađenim od strane "ERLANG" d.o.o. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom na ime Radoman Pavličević od 19.02.2025. u 12:33:17 +01'00'.**
- 2. Potrebno je, u skladu sa planiranim radovima na pripremi terena kojima se u značajnoj mjeri mijenja reljef predmetne lokacije budući da se objekat ne prilagođava maksimalno zatečenoj konfiguraciji i izjavom Investitora da će materijal iz iskopa koristiti za sopstvene potrebe, da Investitor prije prijave gradnje u skladu sa Zakonom o rudarstvu ("Službeni list Crne Gore", br. 65/08, 74/10, 40/11, 84/24) član 23, pribavi odobrenje nadležnog organa lokalne uprave, a u skladu sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list Crne Gore", br. 75/18, 84/24) traži mišljenje nadležnog organa o potrebi izrade elaborata procjene uticaja na životnu sredinu, za planirane radove na pripremi terena.**

Obrazloženje

Zahtjevom broj 01-332/25-UPI-2 od 21.01.2025. godine, investitor Milutin Mudreša obratio se Glavnom gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na Idejno rješenje skladišnog objekta, projektovanog na katastarskoj parceli br. 1821/2 KO Cetinje II, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.12/14), izrađenim od strane "ERLANG" d.o.o. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom na ime Radoman Pavličević od 30.12.2024. u 09:45:02 +01'00'.



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:

- U skladu sa *Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta* ("Sl. List Crne Gore" br. 044/18, 043/19) potrebno je za glavnog inženjera priložiti ažurnu potvrdu komore.

U skladu sa članom 10 *Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta* ("Sl. List Crne Gore", br. 44/18 i 43/19), kada se radi idejno rješenje tekstualna dokumentacija idejnog rješenja sadrži **tehnički opis** projektovanog objekta sa navođenjem potrebnih komunalnih kapaciteta, sa posebnim osvrtom na materijalizaciju i obradu površina elemenata omotača (fasada i krovova), elemenata okvira stolarije/bravarije i dodatnih fasadnih elemenata (balkonskih ograda, brisoleja i elemenata dekora), kao i materijalizaciju i obradu površina u okviru uređenja terena, sa tabelom/legendom svih završnih obrada površina, njihovim površinama na terenu, potpisana od strane glavnog inženjera. Poželjno je da projektant navede izabrane završne materijale sa bojom prema RAL karti.

Potrebno je dopuniti geodetsku podlogu na kompletan zahvat lokacije koji je predviđen za izgradnju i uređenje terena budući da su visinske kote date samo na



lokalni put a gotovo nijedna unutar predmetne katastarske parcele gdje je priložena samo topografska podloga koja nije odgovarajuća za projektnu dokumentaciju.

Kako se iz priložene topografske podloge približno može uočiti, visinska razlika od pristupnog puta do krajnje tačke koja je obuhvaćena razradom na situaciji terena, iznosi približno 30m. Objekat je pozicioniran na koti pristupnog puta kao i kompletan prostor obuhvaćen razradom ne vodeći računa o strmom terenu ni prilagođavanju istom, a što je potrebno korigovati.

Kako bi ovim rešenjem zahvat lokacije imao karakteristike površinskog kopa koji bi narušio prirodni pejzaž i uticao na životnu sredinu, a sami objekat visine 8.50m nalazio bi se ispod zasječne kosine visine i do 30m, potrebno je preispitati lokaciju i objekat i utvrditi da li je isti uopšte moguće planirati na koti terena koja neće devastirati predio. Prostorni plan Prijestonice Cetinje podržava stvaranje uslova za privređivanje lokalnog stanovništva kompatibilnog sa funkcijama zaštite prirodnih vrijednosti (efikasno, racionalno i organizovano korišćenje ljudskih, prirodnih i izgrađenih potencijala u socioekonomskom, prostornom i ekološkom pogledu) kao i racionalno korišćenje poljoprivrednog, građevinskog, šumskog i drugog zemljišta.

Budući da planirane intervencije utiču na morfologiju terena u značajnoj mjeri Prostorni plan Prijestonice Cetinje kaže:

"Prirodne pejzaže treba očuvati, obezbijediti prirodnu raznolikost i zaštitu bioloških potencijala, a područja sa narušenim prirodnim i estetskim vrijednostima sanirati. Intervencije u prostoru trebaju što manje odudarati od prirodnih i ambijentalnih obilježja u kojima nastaju, te što manje dovoditi do vizuelne degradacije. Kod planiranja namjene i upravljanja prostorom neophodno je utvrditi odgovarajući ekološki model, spriječiti znatnije izmjene pejzažnih vrijednosti, tj. težiti ka zadržavanju autentičnih odlika pejzaža, a buduci razvoj bazirati na principima "održivog razvoja". Osjetljivost područja je temeljni kriterijum za utvrđivanje mjera zaštite pejzaža. S obzirom da su najveće vrijednosti ekosistemskog i predionog diverziteta Cme Gore sadržane u osjetljivim ekosistemima, ovakve ekosisteme ne treba dirati ili pak njihove komponente koristiti promišljeno, dozirano u smislu obima i trajanja. Obzirom da područje Plana raspolaže izuzetnim prirodnim vrijednostima ciljevi zaštite vrijednih predjela i resursa i održivog korišćenja prirodnih uslova i potencijala javljaju se kao usmjeravajuće odrednice za prostorni razvoj uopšte.

Znacaj endemičnih, ali i generalno rijetkih i/ili ugroženih vrsta koje se nalaze na određenom području, istaknut je u međunarodnim akcijama i programima za prepoznavanje centara i/ili značajnih područja za diverzitet određenih grupa, a samim tim i za njihovu konzervaciju kao što su IPA, IBA, IMA, IFA itd." i

"Gubitak odnosno promjena prostornog integriteta značajno utiče na stabilnost i percepciju područja. Radi zaštite predjela, neophodno je da se prilikom svih intervencija u prostoru, kroz efikasne mjere planiranja i pozitivne mjere korišćenja zemljišta, što više očuvaju prirodni ekosistemi i karakteristični elementi predjela."

Može se uočiti, ukoliko je topografska karta približno tačna, da je suprotan kraj parcele bliže pristupnom putu, sa mnogo manjom visinskom razlikom u odnosu na javni pristupni put pa je potrebno razmotriti drugačije i manje invazivno rešenje na lokaciji sa savladavanjem visinske razlike koristeći konfiguraciju terena. Sami objekat većeg volumena budući da nema arhitektonske vrijednosti potrebno je uklopiti u postojeći teren tako da možda njegove fasade ne dominiraju prostorom već da se sakriju prirodnom konfiguracijom, denivelacijama, zelenilom ili dati veći doprinos arhitekturi objekta i njegovom uklapanju.



Također je potrebno sve usaglasiti sa korigovanom prednjom građevinskom linijom u skladu sa Planom i saobraćajnim propisima za ovu vrstu objekata. Podatak o udaljenju objekta od javnog puta je izostao u urbanističko tehničkim uslovima a koji bi u skladu sa Prostorno urbanističkim planom Prijestonice Cetinje bio na 10m od spoljne ivice putnog pojasa za nekategorasani javni put i za ovu vrstu objekata pa je građevinsku liniju potrebno tako prikazati ili pribaviti odgovarajuće saobraćajno tehničke uslove.

Prikazati pristupni put sa oznakom koja je data urbanističko tehničkim uslovima (katastarsku parcelu 1973/2 Ko Cetinje II), saobraćajni pristup za vozila i teretna vozila budući da se radi o skladištu kao i riješeno parkiranje. Dostaviti prilog Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena koji treba da sadrži kompletan obuhvat sa legendom/tabelom materijala završne obrade površina partera, ulazne kapije, ograde, kretanje pješaka i slično kako je projektant naveo i u tehničkom opisu. Kompletan pristupni prostor raditi racionalno i u skladu sa stvarnim potrebama i konfiguracijom terena, budući da predviđena površina devastira ambijent i nema utemeljenje u stvarnim potrebama niti dovoljnu razradu kako saobraćajno tako ni materijalizacijom. Pristupni put je shodno topografskoj karti planiran preko vrtača pri čemu nije korišćena geografski povoljnija trasa, tako da je nakon pribavljanja geodetske podloge potrebno racionalno odrediti poziciju pristupa i poziciju objekta bliže pristupnom putu budući da je izabrana mikrolokacija za pozicioniranje objekta u zoni gdje je visinska razlika izabrane apsolutne kote poda objekta u odnosu na okolne stijene i do 30m. Promjene reljefa na zahvatu planirane veličine predstavljaju obim radova koji se u skladu sa Prostorno urbanističkim planom Prijestonice Cetinje smatraju devastacijom u rangu površinskih kopova za mineralne sirovine a koji nisu predviđeni na ovoj lokaciji.

Na presjecima označiti liniju postojećeg terena, iskotirati ograde, udaljenja i visinu potpornih zidova, a volumetriju objekta prilagoditi kontekstu i zatečenoj morfologiji terena. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi dijelovi budu jasno prikazani.

Prikazani 3D model ne odgovara stvarnom terenu na izabranoj poziciji i nije urađeno uklapanje u realno okruženje pa je potrebno dopuniti i realno prikazati. U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti 3d prikaze objekta inkorporirane u šire realno okruženje iz gornjeg rakusa iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da nijedan dio objekta sa pripadajućim dijelom uređenja terena, ne ostane neprikazan.

Potrebna je ažurna geodetska podloga urađena od strane licencirane geodetske organizacije. Uvidom u situaciju, prikazani 3D model, geoportal i ortofoto snimak uočava se da predmetna lokacija predstavlja strmi kraški teren pa je potrebna precizna i racionalna analiza i odabir tačne lokacije za objekat tako da se minimalno naruši prirodni ambijent. -

Investitor, se u ostavljenom roku, izjasnio o rezultatima ispitnog postupka, dopunio idejno rješenje i djelimično usvojio preporuke u vezi pozicioniranja objekta te je uticaj na konfiguraciju terena neznatno manji i dao obrazloženje za izabranu poziciju i odabrani zahvat okolnog terena.



Kako se planira uklanjanje stijenske mase u značajnom obimu i u značajnoj dužini fronta gdje je razlika od izabrane kote uređenog terena do vrha zasjeka stijenske mase i do 20m visinske razlike po datim izohipsama, Investitor se izjasnio da će materijal iz iskopa koristiti za sopstvene potrebe: *"Iskopani materijal biće redistribuiran unutar parcele radi nivelacije terena, čime će se obezbijediti stabilna osnova za funkcionalnost planiranog objekta."*

Kako za izvođenje radova ove vrste i obima, na pripremi terena, u skladu sa Zakonom o rudarstvu ("Službeni list Crne Gore", br. 65/08, 74/10, 40/11, 84/24) član 23, postoji obaveza pribavljanja odobrenja nadležnog organa lokalne uprave, a u skladu sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list Crne Gore", br. 75/18, 84/24) potrebno je mišljenje nadležnog organa o potrebi izrade elaborata procjene uticaja na životnu sredinu, kao i odobrenje u odnosu na Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini ("Službeni list Crne Gore", br. 28/11, 1/14, 2/18) to je prije prijave gradnje potrebno pribaviti sva potrebna odobrenja, za izvođenje planiranih radova.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju ove vrste objekata u okviru Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.12/14) utvrđeno je da pri izgradnji objekata treba voditi računa da: "Arhitektonsko oblikovanje građevina mora biti u skladu s namjenom i tehnološkim procesom".

Na osnovu urbanističko tehničkih uslova osnovni urbanistički parametri za predmetnu lokaciju površine 23655m², koju čini kat. parcela 1821/2 KO Cetinje II, pri čemu je samo na dijelu ukupne parcele dozvoljena gradnja koji je po namjeni prepoznat kao ostale prirodne površine i čiji je zahvat utvrđen urbanističko tehničkim uslovima u površini od 22407m² a čija je namjena između ostalog predviđena i za skladišta glase:

- Indeks izgrađenosti 0.50
- Indeks zauzetosti 0.50
- Spratnost P
- Minimalna udaljenost od susjedne parcele za slobodnostojeće objekte je 5m

Uvidom u predmetnu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, Glavni gradski arhitekta je ocijenio da su arhitektonske karakteristike predloženog Idejnog rješenja skladišnog objekta u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata kao i u skladu sa urbanističkim parametrima, u okviru Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje. Objekat je projektovan kao slobodnostojeći u okviru građevinske linije, ukupne bruto razvijene površine (BRP) 1039,01m², spratnosti P (visine 8,50m u odnosu na kotu uređenog terena oko objekta u sljemenu). Fasade objekta su od fasadnih panela sive boje RAL 9006, krovni pokrivač i opšivke oko otvora RAL 7016, vrata RAL 9002, dok je u okviru parcele planirano 18 parking mjesta.

Na osnovu izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Milutinu Mudreši na Idejno rješenje skladišnog objekta, projektovanog na katastarskoj parceli br. 1821/2



KO Cetinje II, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.12/14), BRGP 1039,01m², spratnosti P (visine 8,50m u odnosu na kotu uređenog terena oko objekta u sljemenu) , u odnosu na osnovne urbanističke parametre, oblikovanje i materijalizaciju objekta, 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 arhitekta taksirana sa 4 Eura a.t.

GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA

Marija Mrvaljević, dipl. ing. arh.

Dostavljeno:

- Imenovanom,
- U dosije,
- Arhivi