

CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
SLUŽBA GRADONAČELNIKA
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Broj: 01- 332/25- UPI - 20
Cetinje, 17. 07. 2025. godine

Glavni gradski arhitekta Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu Zdenke Inić i Žarka Vrbice za davanje saglasnosti na Idejno rješenje, na osnovu člana 22 i člana 23 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" broj 19/25) 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

Odbija se zahtjev Zdenke Inić i Žarka Vrbice za davanje saglasnosti na Idejno rješenje stambenog objekta, projektovanog na katastarskoj parceli br. 3520 KO Cetinje I, UP5, Blok 16 u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-UP-a "Istorijsko jezgro" Cetinje ("Službeni list Crne Gore -opštinski propisi" br.28/15), izrađenim od strane "STUDIO PROSTOR" d.o.o. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom na ime Prof.dr Goran Radović od 09.07.2025. u 15:52:42 +02'00'.

O b r a z l o ž e n j e

Zahtjevom broj 01-332/25-UPI-20 od 11.06.2025. godine, Zdenka Inić i Žarko Vrbica obratili su se Glavnom gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na Idejno rješenje stambenog objekta, projektovanog na katastarskoj parceli br. 3520 KO Cetinje I, UP5, Blok 16 u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-UP-a "Istorijsko jezgro" Cetinje ("Službeni list Crne Gore -opštinski propisi" br.28/15), izrađenim od strane "STUDIO PROSTOR" d.o.o. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom na ime Prof.dr Goran Radović od 09.06.2025. u 20:14:34 +02'00'.

Odredbom člana 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG", br. 19/25), propisano je da glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3.000,0 m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona u pogledu usaglašenosti sa urbanističko-tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta). Shodno stavu 2 ovog zakona propisano je da glavni gradski arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta iz stava 1 ovog člana, koji se odnosi na zgrade do 3.000,0 m² bruto građevinske površine, osim hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta. Stavom 3 pomenutog zakona propisano je da poslove iz stava 2 ovog člana glavni gradski arhitekta vrši kao prenesene poslove.



Shodno navedenom, Glavni gradski arhitekta je, u upravnom postupanju, razmotrio navedeni 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:

- Potrebno je upodobiti poziciju postojeće ograde na dvorišnom dijelu parcele ukoliko se zadržava ili ruši postojeća, budući da se prilog postojećeg stanja ne slaže sa geodetskom podlogom i da je ograda pozicionirana van granica vlasničke tj. urbanističke parcele. Nije dozvoljeno planirati prostor van granica urbanističke parcele.

Prikaz fasada postojećeg stanja ne odgovara fotografijama a ni datim mjerama pojedinih otvora na priložima osnova postojećeg stanja. Naročito se odnosi na prednju fasadu.

Potrebno je na presjecima označiti bočne linije urbanističke parcele i obrazložiti odnos sa susjednim objektima kao i planirano rešavanje spojeva van granica urbanističke parcele za koje je potrebno postignuti sporazum sa susjedima i upoznati ih sa tehničkim rešenjima spojeva i formiranja neprekinutog uličnog niza.

Ose konstrukcije postaviti kroz noseće elemente konstrukcije u skladu sa pravilima struke i unutar urbanističke parcele.

Simetrija otvora prvog sprata i potkrovlja na uličnoj fasadi nije postignuta u skladu sa prikazom fasade iz Plana i konzervatorskim uslovima gdje se potencira da novi otvori na uličnoj fasadi treba da prate ritam otvora na donjim etažama. Budući da je ovo objekat jednostavne gradske kuće gdje ritam otvora jedino čini jednostavnu arhitekturu stare kamene kuće, potrebno je pratiti osu otvora sa prvog sprata kako bi fasada postigla sklad i jednostavnost tradicionalne arhitekture.

Na dvorišnoj fasadi lijevu krovnu badžu pozicionirati u odnosu na otvor na donjoj etaži ili po osi simetrije ili po desnoj bočnoj strani kako bi se postigao red u zatečeno stanje otvora.

Osnova potkrovlja sa pozicijom prednjeg i zadnjeg fasadnog zida ne odgovara presjecima ni izgledima objekta na ostalim priložima.

Spavaće sobe u potkrovlju nemaju adekvatnu korisnu površinu i dispozicija namještaja ne odražava stvarne mogućnosti za korišćenje prostora pa je potrebno preispitati rešenje i upoznati investitora sa stvarnim mjerama. Što se tiče ploče na prvom spratu koja je prekrila ulazno stepenište, presjekom kroz stepenište je potrebno potvrditi mogućnost korišćenja stepeništa sa ovim tehničkim rešenjem.

Projektni zadatak se ne slaže sa urbanističko tehničkim uslovima kojima je dozvoljena jedna stambena jedinica pri čemu je Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine dopisom Inženjerskoj komori Crne Gore broj 022-332/24-13147/2 od 24.10.2024. godine se izjasnilo da kad je planskim dokumentom određen broj stanova, takvo plansko rešenje ima obavezujući karakter.

Ukoliko investitor u jednoj dozvoljenoj stambenoj jedinici želi više kuhinja, kupatila i stepeništa potrebno je da to iskaže budući da nije racionalno rešenje ukoliko nije poseban zahtjev. Takođe izlaz u dvorište ovim rešenjem nije omogućen za stambeni dio niti je rešenje pogodno za ostvarivanje te mogućnosti na jednostavan način.



Povećane dimenzije otvora na prednjoj fasadi i neusaglašenost sa Planom i postojećim stanjem vidljivim na fotografijama obrazložiti uz tehnička rešenja i kombinaciju starih i novih tehnika građenja ili na neki drugi način, budući da se zadržava kamena fasada i kameni okviri pa bi svako proširenje otvora moglo da utiče na njenu stabilnost i kasniji vizuelni efekat. Za predviđene intervencije na fasadi upitno je da li je rešenje zadržavanje kamene fasade ili tipično gradsko rešenje sa malterisanjem budući da su kamene fasade iz starijeg perioda ređe u gradskom području Cetinja a više dominiraju u ruralnom dijelu.

Kako su predviđene brojne intervencije na fasadi koje su domen odlučivanja i Uprave za zaštitu kulturnih dobara u skladu sa značajem lokacije i izdatim konzervatorskim uslovima, poželjno je pribaviti i mišljenje Uprave na planirane izmjene fasade (ukoliko ne zadržavate postojeće dimenzije svih otvora) u fazi idejnog rješenja i priložiti mišljenje ovom Organu prije konačnog odlučivanja kako bi usaglasili konačan izgled objekta za dalju proceduru.

Zbog ranijih iskustava i zajedničke nadležnosti za ovu vrstu objekata Uprava za zaštitu kulturnih dobara je obavijestila Prijestonicu Cetinje da je davanje mišljenja uvedeno u redovnu praksu tog Organa, kako bi se još u početnoj fazi usaglasile bitne karakteristike objekata koji prolaze više procedura i saglasnosti. Potrebno je dostaviti ovom Organu potvrdu o predatom zahtjevu za mišljenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara ili izjašnjenje ukoliko isto ne želite da pribavite u ovoj fazi.-

Investitor je dostavio izmijenjeno i dopunjeno Idejno rješenje kojim nije uvažio primjedbe Glavnog gradskog arhitekta, u odnosu na osnovne urbanističke parametre, oblikovanje i materijalizaciju.

Investitor je uz dopunu priložio prilog izjašnjenje (odgovor na Obavještenje broj 01-332/25-UPI-20 od 24.06.2025. godine) Projektanta "STUDIO PROSTOR" d.o.o. Podgorica broj 168-04/2025 od 10.07.2025. godine (i time se sa istim saglasio) kojim je obrazložena priložena dopuna Idejnog rješenja gdje je Projektant potvrdio da nije poštovao granice katastarske i urbanističke parcele i da je idejnim rješenjem prešao Planom zadate granice i djelove objekta projektovao na susjednim katastarskim i urbanističkim parcelama a uređenjem terena zadržao djelove dvorišta koji takođe prelaze granice predmetne urbanističke i katastarske parcele. Predmetnim odgovorom Projektant je odbio da postupi po zahtjevima Glavnog gradskog arhitekta u odnosu na ispoštovanost osnovnih urbanističkih parametara i dijelom na oblikovanje i materijalizaciju objekta u zaštićenom gradskom jezgri, a što predstavlja situaciju prepoznatu članom 76 stav 4 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" broj 19/25).

Budući da nije priloženo ovjereno detaljno snimanje objekta od strane geodetske organizacije (postoji značajno odstupanje u prvobitnom Idejnom rješenju ovjereno elektronskim potpisom na ime Prof.dr Goran Radović od 09.06.2025. u 20:14:34 +02'00' i dopuni ovjereno elektronskim potpisom na ime Prof.dr Goran Radović od 09.07.2025. u 15:52:42 +02'00') nije bilo moguće utvrditi precizno da li postoje i u kojem obimu neslaganja sa zvaničnim Katastrom grafički i numerički i da li je potrebno i koliko upodobiti stvarno stanje sa zvaničnim evidencijama nadležnih Organa.

Predmetnim Idejnim rješenjem nije poštovana građevinska linija, granica urbanističke parcele, prilozi su međusobno neusklađeni naročito grafički prilozi kako međusobno tako i sa numeričkim pokazateljima i prikazanim postojećim stanjem koje u pojedinim priložima nije precizno prikazano u odnosu na priložene fotografije sa lica mjesta.

Kako je članom 8 stav 1,2,3 i 4 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" broj 19/25), između ostalog, propisano da se tehnička dokumentacija izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, zakonom, posebnim propisima i pravilima struke i svojom sadržinom mora biti međusobno usklađena a što u konkretnom nije slučaj to je shodno izloženom odlučeno kao u dispozitivu rešenja.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u roku od 8 dana od dana prijema istog. Žalba se podnosi preko Glavnog gradskog arhitekta taksirana sa 4 Eura a.t.

Dostavljeno:

- Naslovu
- U dosije
- Arhivi

GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA



Marija Mrvaljević, dipl. ing. arh