

CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
SLUŽBA GRADONAČELNIKA
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Broj: 01 - 332/21 - UPI - 25
Cetinje, 13. 10. 2021. godine

Glavni gradski arhitekta Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu investitora Ivana Martinovića, 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 112 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 Martinoviću **daje se saglasnost** na Idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta bruto razvijene površine (BRP) 362,01m², spratnosti P+1+Pk, projektovanog na katastarskoj parceli br. 3679 KO Cetinje I, UP 25, BLOK 23 u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-UP-a "Istorijsko jezgro" Cetinje ("Službeni list CG" - opštinski propisi br. 28/15), izrađenim od strane "STUDIO AC" d.o.o. Cetinje.

O b r a z l o ž e n j e

Zahtjevom broj 01-332/21-UPI-25 od 24.09.2021. godine, investitor Ivan Martinović, obratio se Glavnom gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na Idejno rješenje stambenog objekta BRP 362,01m², spratnosti P+1+Pk, projektovanog na katastarskoj parceli br. 3679 KO Cetinje I, UP 25, BLOK 23 u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-UP-a "Istorijsko jezgro" Cetinje ("Službeni list CG" - opštinski propisi br. 28/15), izrađenim od strane "STUDIO AC" d.o.o. Cetinje.

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 28.09.2021. godine Investitoru dostavio obavještenje o rezultatima ispitnog postupka kojim je Investitora obavijestio da je potrebno dostaviti List nepokretnosti na ime investitora, u grafičkom dijelu se uočavaju sporni odnosi sa susjednim objektom pri čemu je u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018) obavezujući prikaz



odnosa sa susjednim objektima a u skladu sa Planom i tehničkog rješenja svih nepredviđenih dešavanja naročito kod objekata u nizu a koji utiču i na rješenje predmetnog objekta i poštovanje građevinske linije. Grafički je prikazana spratnost P+1+Pk dok je u zahtjevu i tekstualem i numeričkom dijelu naglašeno da je objekat P+1 što je potrebno korigovati kao i namjenu objekta. Što se tiče materijalizacije fasade nijanse braon boje nijesu karakteristične za cetinjske kuće u jezgru. Budući da fasade u planskom dokumentu nijesu iskotirane i precizno definisane, rješenje otvora na fasadi treba da usvoji planirani broj otvora i formira ose kako bi se postigao sklad. Izražena horizontalna podjela simuliranim vijencem i sokлом vizuelno neproporcionalno dijeli dvije etaže. Ulagana vrata na prizemlju svojom podjelom i planiranim staklenim površinama nijesu u skladu sa ostalim otvorima kao ni planiranom namjenom spavaće sobe. Takođe otvori na prizemlju na dvorišnoj strani ne odgovaraju arhitekturi objekta dok se na prozorima na prvom spratu uočava postojanje metalne ograda. Potrebno je da objekat predstavlja dosljednu cjelinu, ima izraženu simetriju i harmoniju naročito za objekte kod kojih se traži tradicionalna jednostavna arhitektura.

Investitor je dana 13.10.2021. dostavio izmijenjeno i dopunjeno Idejno rješenje kojim je uvažio primjedbe Glavnog gradskog arhitekte na način što je dostavio nedostajući List nepokretnosti na ime Investitora; što se tiče materijalizacije, boje na objektu su usklađene, otvori su usklađeni i korigovana je zadnja fasada, detaljno su prikazani međususjedski odnosi.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u okviru Izmjena i dopuna DUP-UP-a "Istorijsko jezgro" Cetinje ("SI list CG" - opštinski propisi br. 28/15) utvrđeno je da pri izgradnji objekata treba voditi računa da:

*"Urbanističko - tehnički uslovi za izgradnju novih objekata – oblik intervencija VII
Ovi uslovi odnose se na izgradnju novih objekata radjenih u duhu tradicionalne arhitekture Cetinja. Prilikom planiranja i izgradnje ovih objekata voditi računa da se ti objekti moraju uklopiti sa postojećim objektima i ambijentom, i da svojom arhitekturom čine jedinstveni sklop i da ne devalviraju kulturne vrijednosti Istorijskog jezgra i susednih objekata, već da ih afirmiše i naglašava. Izvođenje ovih radova se smatra građenjem."*

Uslovi za izgradnju novih objekata glase:

Novi objekat je u pogledu gabarita (horizontalnog i vertikalnog - spratnosti) prilagođen stanju na terenu i sa postojećim okruženjem predstavlja jedinstvenu ambijentalnu cjelinu.

U postupku izgradnje građenje prilagoditi tradicionalnim tehnikama i materijalima - kamen, drvo, crijev ili savremenim materijalima, koji u finalnoj obradi podražavaju primjenjena rješenja iz tradicionalne arhitekture (kuća u kamenu sa kosim krovom, krovnog pokrivača od kanalice, otvori prozora i vrata u kamenom okviru, i dr.).

Gabarit, oblik, forma i izgled su jednostavni, svedenog kubusa, ravnih linija i izgleda fasada koje u svim elementima podražavaju tradicionalna rješenja karakteristična za Cetinje. Fasade izvoditi u punim kamenom zidanim platnima sa pravougaonim otvorima, koji su u etaži prizemlja i potkrovila manjih dimenzija.

Dispozicija, oblik i proporcije otvora prozora i vrata imaju značajnu ulogu u oblikovanju fasada. Otvore prozora prema broju, rasporedu i oblikovanju prilagoditi tradicionalnom rješenju (dvije, tri ose). Isključuje se mogućnost formiranja otvora



velikih površina, okrugli ili kvadratni prozori.

Krovni-prozori ne odgovaraju građevinama u istorijskom ambijentu i negativno utiču na ukupan izgled ambijentalne cjeline. Otvore predviđjeti u kamenim okvirima, a njihovo zatvaranje stolarijom.

Sačuvati osnovno rješenje krova (preovladava rješenje krova na dvije vode sa krovnim viđenicama - "badžama", zatim četiri kao i rješenja krova na više voda).

Zadržati poziciju krovnog vijenca, od kamenih ploča tzv „kotal“-a ili profilisanog krovnog vijenca, kao i nagib krovnih ravni.

Za krovni pokrivač predviđjeti kanalicu tamnocrvene boje ili ravne limene ploče 60cm postavljene upravno na sleme krova ili imitacijom kvadratnih ploča etermita u dijagonalnom rasteru. Osvetljenje etaže potkrovila, pored autentično rješenih prozorskih otvora na kalkanskim zidovima, moguće je predviđjeti rješenja krova sa krovnim otvorima tipa viđenica - - "badžama".

Krovnu konstrukciju raditi od drvenih nosača, sa nagibom krova od min 25° do max 30°.

Potkrovilje je moguće formirati sa nadzitkom od 120cm - mjereno od natprozornika otvora posljednje etaže do krovnog vijenca „kotal“-a.

Stolariju predviđjeti kao dvokrilnu sa podjelom na polja, a otvore vrata kao puna ili poluzastakljena. Isključuje se mogućnost upotrebe bravarije, jednokrilnih otvora bez podjele kao i jedinstvenih staklenih krila krupnih proporcija (panoramski stakleni otvori).

Otvore formirati od kamenih blokova Zaštitu otvora od sunca predviđjeti drvenim "škurima". Isključuje se

mogućnost upotrebe roletni. Boja spoljašnje stolarije je u prirodnoj boji drveta i tonirana premazima

sadolina, tamno zelena ili bijela. Nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama.

Detaljne smjernice daće se za svaki objekat posebno konzervatorskim uslovima koje izdaje uprava za zaštitu spomenika kulture."

Na osnovu urbanističko tehničkih uslova osnovni urbanistički parmetri za urbanističku parcelu broj UP 25, BLOK 23 čija je namjena predviđena za stanovanje mješovite namjene – usluge i stanovanje glase:

- Indeks izgrađenosti – bruto razvijena površina 393m² (za poslovanje 60m² a za stanovanje 333m²)
- Indeks zauzetosti – pod objektom je dozvoljeno 131m²
- 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-UP-a "Istorijsko jezgro" Cetinje. Objekat je projektovan kao objekat u nizu na katastarskoj parceli br. 3679 KO Cetinje I, UP 25, BLOK 23, čija je površina prema Listu nepokretnosti 352 m² a prema Planu UP 25 je površine 339,23m². Bruto razvijena površina projektovanog stambenog objekta je 362,01 m², dok je zauzetost u osnovi 120,67m², objekat je spratnosti P+1+Pk. Detaljno je prikazano zatečeno stanje sa konstruktivnim zidovima susjednih objekata sa obije strane koji su uzurpirali predmetnu parcelu, ponuđeno rješenje ne narušava zatečene odnose već

samo formira ulični niz a što je uslovilo manju zauzetost i izgrađenost novog objekta. U prizemlju objekta je u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima i namjenom objekta formiran poslovni prostor u skladu sa parametrima dok je preostali dio objekta stambeni.

Na osnovu izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Ivanu Martinoviću na Idejno rješenje stambenog objekta BRP 362,01m², spratnosti P+1+Pk, projektovanog na katastarskoj parceli br. 3679 KO Cetinje I, UP 25, BLOK 23 u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-UP-a "Istorijsko jezgro" Cetinje, 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 arhitekte taksirana sa 4 Eura a.t.

Dostavljeno:

- Imenovanom
- U dosije
- Arhivi

GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA

Marija Mrvaljević, dipl. ing. arh.

