

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

Glavni gradski arhitekta Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu investitora "Zetogradnja" d.o.o. Podgorica 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 "Zetogradnja" d.o.o. Podgorica za davanje saglasnosti na Idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta, projektovanog na katastarskoj parceli br. 3468 KO Cetinje I, UP6, Blok 8 u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-UP „Istorijsko jezgro“, Cetinje ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" broj 28/15), izrađenim od strane "Studio FA" d.o.o. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom na ime Filip Aleksić od 23.08.2024. u 12:11:54 +02'00'.

Obrazloženje

Zahtjevom broj 01-332/24-UPI-24 od 27.08.2024. godine, investitor "Zetogradnja" d.o.o. Podgorica obratio se Glavnom gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na Idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta, projektovanog na katastarskoj parceli br. 3468 KO Cetinje I, UP6, Blok 8 u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-UP „Istorijsko jezgro“, Cetinje ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" broj 28/15), izrađenim od strane "Studio FA" d.o.o. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom na ime Filip Aleksić od 23.08.2024. u 12:11:54 +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:

- Idejnim rješenjem nisu dati precizni ostvareni paramteri i BRGP objekta u tekstualnom dijelu dok je u grafičkom dijelu na jednom prilogu dato da je bruto površina objekta 607,88m² a što je prekoračilo planom dozvoljenih 518m² pa je ostvarene parametre potrebno precizno prikazati i obračunati u skladu sa Planom i važećim Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine zgrade ("Službeni list Crne Gore", br. 060/18). 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.

Takođe, nije utvrđeno formiranje urbanističke parcele te je potrebna ažurna geodetska podloga sa svim potrebnim detaljima, urađena od strane licencirane geodetske firme a naročito zbog značaja lokacije i uklapanja objekata poželjan je položaj i visina sljemena i vijenaca susjednih objekata u ovom slučaju objekta u nizu na Dvorskom trgu (budući da se radi o objektima u nizu na 2 fasade predmetnog objekta).

Prikazane situacije bez odgovarajuće geodetske podloge prikazuju prekinuti niz objekata što nije geodetski dokazano stvarno stanje pa je sve situacije potrebno precizno popraviti u skladu sa Pravilnikom, zvaničnim kooordinatama parcela, pravilima struke kao i Planom.

Osnova objekta na dijelu Dvorskog trga nije projektovana na građevinskoj i regulacionoj liniji te je potrebno, nakon preciznog geodetskog snimanja, utvrditi tačan položaj u odnosu na susjedni objekat i formiranje niza, ukoliko se ne poklapaju potrebno je obrazložiti usvojeno rešenje.



Temelji objekta na osnovi i u presjecima prelaze građevinsku liniju tj. granicu urbanističke parcele i pružaju se ispod susjednih objekata budući da međusobni odnosi nisu grafički tretirani niti činjenica da se radi o objektima u nizu. U tehničkoj dokumentaciji idejnog rješenja nije moguće obuhvatati parcele koje nisu u vlasništvu Podnosioca zahtjeva.

Potrebno je prikazati kako je riješen spoj prizemnog dijela i terase sa susjednim objektom budući da je presjek nezavršen. 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 razrađeno ovim rešenjem i do početka prijave gradnje pribaviti saglasnost susjeda za zajedničko rešavanje spojeva u slučaju da na pojedinim djelovima budu potrebni radovi na njihovim urbanističkim parcelama i objektima.

Budući da se osnova krova ne slaže sa presjecima, izgledima i 3D modelom potrebno je korigovati rešenje krova u odnosu na susjedni objekat i činjenicu da je krovna ravan okrenuta prema susjedu u području sa obilnim kišnim i sniježnim padavinama a što nije dozvoljeno a ni estetski prihvatljivo a nije ni u skladu sa Planom.

Nagib krova je 32 stepena pri čemu je Planom nagib ograničen na maksimalno 30 stepeni pa je potrebno korigovati nagib. Visina objekta konačno će biti definisana nakon rešavanja spoja sa susjednim objektom i pravilnim definisanjem krovnih ravni na svim priložima.

Odvodnjavanje krova nije riješeno a može da utiče na izgled fasade pa ga je potrebno riješiti u ovoj fazi.

Nadzidak u potkrovlju uraditi u skladu sa smjernicama Plana da bude sa "maksimalnim nadzitzkom koji iznosi 120cm (mjereno od donje kote natprozornika otvora posljednje etaže do krovnog vijenca „kotala“)". U ovom slučaju prepust krova nije urađen u skladu sa tradicionalnim objektima i smjernicama Plana pri čemu ni nadzidak nije grafički dimenzionisan pa je potrebno riješiti odvodnjavanje i horizontalne oluke u dijelu vijenca čime bi se rešenje prilagodilo tradiciji i klimatskom području i arhitekturi ali uz pravilno dimenzionisanje. Potkrovlje u osnovi je prikazano kao uvučena etaža a što se ne sagledava iz drugih priloga pa se ne zna tačno koje je rešenje usvojeno budući da ima neslaganja u presjecima, izgledima i 3D modelu, kako krovnih ravni tako i vrste potkrovlja koje je u presjeku nad kompletnim prvim spratom.

Na presjeku su ucrtana vrata na prvom spratu a što ne odgovara drugim priložima pa je potrebno usaglasiti projektnu dokumentaciju u svim priložima.

Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi dijelovi budu jasno prikazani. Na svim presjecima odraditi slojeve fasade i planirane profilacije i vijence i potrebno je da se dimenzije slažu na svim priložima budući da to ovdje nije slučaj.

Prikazane spratne visine sa vijencima i definisanim otvorima ne daju ukupnu skladnu proporciju objekta naročito etaža prvog sprata sa predimenzionisanim okvirima oko

kvadratnih prozora odaje utisak etaže čija je visina ispod standarda za stanovanje. Kroz idejno rješenje fasada u Planu i kroz kompletan tekst Plana ukazano je da prozori trebaju da imaju odnos 1:1,5 (širina/visina) pri čemu tradicionalna rješenja mnogo češće imaju odnos 1:2 a gotovo nikada 1:1. Kamene okviri oko otvora su širinom predimenzionisani i dodatno remete ukupnu proporciju objekta i samih otvora pa ih je potrebno pažljivo uskladiti. Rešenje u prizemlju objekta gdje nije jasno definisan prag u odnosu na kamene okrivre stilski i ambijentalno se ne uklapa u okruženje i predmetni objekat, pa je potrebno vizuelno odvojiti prag od okvira. Rešenje gdje su ulazi u objekat na koti trotoara zbog obilnih padavina (kiša i snijeg) ni tradicionalno nisu primjenjivani, ukoliko je opredjeljenje izabrano kako bi objekat bio pristupačan licima sa invaliditetom po želji Investitora budući da nije u obavezi, potrebno je obrazloženje kao i dodatne mjere obezbjeđenja od snijega i kiše za ovakav izbor (vjetrobran sa rampom, deblji fasadni zidovi u duhu tradicije ili neko drugo rešenje po izboru).

Kako se predmetna nadstrešnica nalazi ispod krovne ravni sa nagibom okrenutim iznad ulaza i kako su sniježne padavine redovna pojava u toku zime potrebno je riješiti i vrstu snjegobrana iznad oba ulaza u objekat. Potrebno je prikazanu nadstrešnicu uraditi u skladu sa smjernicama iz plana i dimenzionisati je propisno pri čemu nije primjereno da prekriva međuspratni vijenac te se mora drugačije osmisliti da se uklopi i ne zakloni arhitekturu objekta koja je primarna karakteristika.

Smjernice iz Plana: *"Kod objekata koji u prizemlju imaju poslovne prostore, moguće je postaviti plitke nadstrešnice urađene od metala, ali, u približnoj dimenziji vrata, sa poželjno ispuštenim nosačima u vidu dekorativnih elemenata. Za postavljanje nadstrešnica je neophodno sačiniti idejno rješenje i dostaviti Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a radi dobijanja saglasnosti."*

Što se tiče krovnih kućica i njihove proporcije je potrebno preispitati nakon ispravke krovne ravni, pri čemu Velika krovna kućica prema Njegoševoj ulici može da se smanji a da zadrži funkcionalno rešenje prozora koji bi bili na minimalnom razmaku u odnosu na potrebe enterijera. Predmetno rješenje je veoma nepovoljno sa stanovišta postojanja sniježnih padavina budući da se stvaraju nepotrebni uski "džepovi" u kojima se snijeg nepotrebno dugo zadržava na sjevero-istočnoj strani pri čemu i planirana žardinjera utiče na odvodnjavanje i zadržavanje padavina.

Kako se ova lokacija (ugao Dvorski trg/Njegoševa ulica) može svrstati u jednu od najznačajnijih kulturno-istorijskih lokacija i jednu od najatraktivnijih u Prijestonici Cetinje, u samom centru zaštićenog jezgra koje je kandidovano i za UNESCO zaštitu, nadomak najznačajnijih zaštićenih kulturnih dobara od nacionalnog značaja gdje počiva sva crnogorska istorija i tradicija, time je veća zahtijevana odgovornost i preciznost kao i pažljiva razrada planiranih detalja i rješenja već u fazi idejnog rješenja, kao i pažljivije sagledavanje tradicije i duha samog grada i transponovanje na novi objekat. Jedan od prepoznatljivih repera je i zgrada poznata u novije vrijeme po lokalu "Iris" sa kojom se graniči ovaj objekat na Njegoševoj ulici i koja daje dodatni izazov za izbor boja, materijala i obrade novog objekta kako bi u svom sopstvenom duhu adekvatno i dostojno nastavio prekinuti niz. -

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:

- Naslovu
- U dosije
- Arhivi