

CRNA GORA  
PRIJESTONICA CETINJE  
SLUŽBA GRADONAČELNIKA  
**GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA**  
**Broj: 01- 360/18- UPI - 11**  
**Cetinje, 14. 01. 2019. godine**

Glavni gradski arhitekta Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu investitora Božidara Banovića iz Budve 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) 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

Božidaru Banoviću iz Budve **daje se saglasnost** na izmijenjeno Idejno rješenje II faze etno sela i eko hotela na kat. parcelama 1012, 1014/2, 1008, 1009, 1010, 1011, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 1014/1 i 1016, KO. Čukovići, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.12/14), izrađenim od strane "NIB-PROJEKT" d.o.o. Kotor.

### O b r a z l o ž e n j e

Zahtjevom broj 01-360/18-UPI-11 od 18.12.2018. godine, Božidar Banović iz Budve obratio se Glavnem gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na Idejno rješenje II faze etno sela i eko hotela na kat. parcelama 1012, 1014/2, 1008, 1009, 1010, 1011, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 1014/1 i 1016, KO. Čukovići, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.12/14), izrađenim od strane "NIB-PROJEKT" d.o.o. Kotor.

Članom 87 stav 5 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br.64/17, 44/18 i 63/18) propisano je da glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje zgrade, trga i ostalih javnih prostora u naseljima.

Članom 88 stav 1 i 2 citiranog Zakona propisano je da se poslovi Glavnog državnog arhitekte iz člana 87 stav 5 tačka 1,2,3,4 i 6 ovog člana prenose na jedinicu lokalne samouprave i 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.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, te nakon pregleda dostavljenog Idejnog rješenja Glavni gradski arhitekta je dana 25.12.2018. godine investitoru Božidaru Banoviću dostavio odavještenje o rezultatima ispitnog postupka kojim ga je obavijestio da je potrebno dopuniti urbanističko-tehničke uslove Listovima nepokretnosti i Kopijama plana katastarskih parcela, prikazati utrošene kapacitete u prvoj fazi izgradnje i povezati sve sa budućim fazama u smislu planiranih kapaciteta, pozicija, parternog uređenja, pratećih sadržaja a sve to obraditi grafički i tekstualno. Kompleks etno sela bilo je potrebno formirati kao tradicionalne grupacije kuća sa gumnima, zajedničkom bistijernom ili recipijentom za vodu i/ili malom seoskom crkvom. Projektovani eko hotel je bilo potrebno preraditi tako da se podumska etaža ukopa na način da potporni zidovi ne remete prirodni ambijent i ispoštovati zahtjev iz Plana gdje se traži da se očuva zatečena

*(Official stamp of the Municipality of Cetinje)*

konfiguracija terena, korigovati nazidak u potkroviju na 1,20m, izmijeniti rešenje krova i terasa u duhu karakteristika lokalne arhitekture, hotel uskladiti sa predviđenom kategorijom u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizacijom ugostiteljskih objekata.

Aktom broj 01-360/18-UPI-11/2 od 10.01.2019. godine Ivestitor je dostavio Glavnom gradskom arhitekti izmijenjeno i dopunjeno Idejno rješenje kojim se uvažavaju primjedbe i smjernice date u Obavještenju o rezultatima ispitnog postupka.

I faza kompleksa posjeduje gradjevinsku dozvolu broj 05-361/17-UPI-146 od 20.06.2017. godine i izmijenjenim Idejnim rješenjem tretirana je u smislu utrošenih kapaciteta zauzetosti i izgrađenosti kompleksa i sastoji se od pomoćnih objekata koji vizuelno nisu sastavni dio projektovanog rješenja.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio dostavljeno izmijenjeno i dopunjeno Idejno rješenje te na isto dao saglasnost.

Saglasnost se daje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture – član 87 stav 1 Zakona. Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta – član 215 Zakona.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u okviru Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje utvrđeno je da:

*"Eko hotel je forma smještaja u ruralnom području koja je održivo intergisana u prirodno, izgrađeno i socijalno/društveno okruženje..... Jedna od osnovnih karakteristika eko hotela jeste da je to objekat niskog uticaja na prirodnu okolinu koji je projektovan, dizajniran i konstruisan da bude ekološki i društveno prihvatljiv i da je njegova izradnja i funkcionalisanje u potpunosti uskladena sa normativima ekološki i energetski efikasne gradnje i povezana sa minimiziranjem štetnih uticaja na životnu sredinu..... Održiva izgradnja kroz korišćenje lokalnih sirovina, korišćenje materijala sa visokim reciklažnim sadržajem..... Forma objekta mora imati karakteristike lokalne arhitekture. Poštovanje principa energetske efikasnosti (koriscenje duplih prozora, orientacija objekata koja osigurava maksimalno osunčavanje, prirodni materijali za izolaciju i dr.)..... Adekvatnim pejzažnim uređenjem osigurati prirodnu filtraciju vode i cjelokupni prijatan doživljaj okruženja kroz primjereni mobilijar od prirodnih materijala, korišćenje autohtonih biljnih vrsta na uređenim zelenim površinama."*

*"Kompleks etno sela treba formirati kao tradicionalne grupacije kuća sa gumnima, zajednickom bistjernom ili recipijentom za vodu i/ili malom seoskom crkvom, uz kameno (neplodno) zalede podzida terasastih vrtova ili u ravnim dolovima i poljima na neplodnom zemljištu. U okviru kompleksa etno sela nalazi se i obradivo zemljište/pašnjaci/livade kao dio kulturnog pejzaža koga treba zaštititi, očuvati ili formirati..... očuvati zatečenu konfiguraciju terena..... na poljoprivrednim površinama očuvati postojeće suvomeđe, a njihovu obnovu raditi od autentičnog materijala „kamena složenog u suvo”, kako bi se tlo nesmetano progledivalo..... Prilikom projektovanja sela voditi računa o postizanju povoljne orijentacije objekata u smislu osunčavanja i dobrih vizura. Prilikom projektovanja i izgradnje voditi računa da objekat odslikava tradicionalni arhitektonsko graditeljski izraz karakterističan za ovo podneblje (npr. forma katuna ili tradicionalna grupacija u nizu). Prilikom izgradnje objekata koristiti prirodne, lokalne materijale (kamen, drvo)..... Etno selo mora imati centralni trg sa sadržajima za okupljanje i održavanje zajedničkih okupljanja. Kompleks mora biti opremljen urbanim mobilijarom čiji je dizajn primeren prirodnom okruženju i karakteristikama područja..... Objekte u etno selu planirati po principima uklapanja u arhitektonsko-ambijetalne vrijednosti prostora. Ambijenti sa tradicionalnim graditeljstvom u kamenu ne isključuju moderan arhitektonski jezik i savremene materijale uz ispunjavanje pojedinih uslova kao što su kvalitet i prilagođavanje vjejkornim iskustvima. Ugradnja novih armiranobetonских elemenata ili čeličnih ojačanja može se prihvati kao neizbjeglan dodatak, a ne kao zamjena originalnog materijala i tehnike. Pri tom nove konstrukcije mogu biti vidljive u enterijeru, ali ne i na fasadama, na nacin da ne remete cjelinu izvornosti..... Objekti u okviru tradicionalne grupacije kamenih kuća su u pogledu volumena (garbita: horizontalnog - osnova i vertikalnog – spratnost) i oblike prilagođeni tradicionalnoj arhitekturi i*

Cetinje

predstavljaju jedinstvenu ambijentalnu cjelinu. Građenje prilagoditi tradicionalnim tehnikama i materijalima - kamen, drvo, crijev ili savremenim materijalima koji u finalnoj obradi podražavaju primjenjena rješenja iz tradicionalne arhitekture (kosi krov, krovni pokrivač od kanalice, otvor prozora i vrata u kamenom okviru, i dr.). Ukoliko su neke fasade obrađene u malteru potrebno je odabrati boje maltera koje se uklapaju u ukupnu sliku predmetne zgrade i neposrednog okruženja (patinirane boje terakote ili boji koja je u tonalitetu slična boji kamena (bez, oker, sivo).

Gabarit, oblik, forma i izgled su jednostavni, svedenog kubusa, ravnih linija i izgleda fasada koje u svim elementima podražavaju zatečenu arhitekturu. Fasade izvoditi u punim kamenom zidanim platnima sa pravougaonim otvorima koji su u etaži prizemlja dimenzija slijetlog otvora max 70x100cm, oblikovani u kamenim okvirima iz više elemenata. 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; panorama-prozori ne odgovaraju građevinama u istorijskom ambijentu i negativno utiču na ukupan izgled ambijentalne cjeline. Otvore predviđjeti u kamenim okvirima iz više elemenata, a njihovo zatvaranje stolarijom. Rješenje krova predviđjeti po uzoru na tradicionalno, simetričan krov na dvije vode. Krovnu konstrukciju raditi od drvenih nosača, sa nagibom krova od min 23° do max 30° (u zavisnosti od namjene kao i tipologije). Isključivo u okviru prostornih uslova osnovnog rješenja krova moguće je adaptirati tavan u potkrovљe za stanovanje. Osvetljenje etaže potkrovila, pored postojećih otvora na kalkanskim zidovima, predviđeti ležećim krovnim prozorima. Za krovni pokrivač predviđjeti kamene ploče ili tamnocrvenu kanalicu. 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. Isključuje se mogućnost formiranja balkonskih otvora u nivou etaže potkrovila. Zaštitu otvora predviđjeti drvenim "škurima". Isključuje se mogućnost upotrebe roletni. Boja spoljašnje stolarije je tamno želena ili je prilagoditi boji stolarije tradicionalnih objekata u okruženju."

Pri obrazlaganju ovog rješenja Glavni gradski arhitekta ukazuje da je prvostepeno rješenje donijeto uz izjašnjenje stranke o rezultatima ispitnog postupka, shodno članu 112 Zakona o upravnom postupku..

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Božidaru Banoviću iz Budve na na izmijenjeno Idejno rješenje II faze etno sela i eko hotela na kat. parcelama 1012, 1014/2, 1008, 1009, 1010, 1011, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 1014/1 i 1016, KO. Čukovići, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.12/14), izrađenim od strane "NIB-PROJEKT" d.o.o. Kotor, u odnosu na arhitektonsko oblikovanje i materializaciju.

**PRAVNA POUKA:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma u roku od 15 dana od dana prijema istog. Žalba se podnosi preko Glavnog gradskog arhitekte taksirana sa 4 Eura a.t.

Dostavljeno:

- Imenovanom
- Glavnom državnom arhitekti
- U dosije
- Arhivi

GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA

Marija Mrvaljević, dipl. ing. arh.



*Marija Mrvaljević*