

CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
SLUŽBA GRADONAČELNIKA
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Broj: 01- 332/24- UPI - 16
Cetinje, 28. 08. 2024. godine

Glavni gradski arhitekta Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu investitora Nikole Lekića 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, 82/20, 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 Nikoli Lekiću na Idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta, ukupne bruto površine 320,28 m², spratnosti P+1+Pk, projektovanog na katastarskoj parceli br. 3683 KO Cetinje I, UP29, Blok 23 u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-UP „Istorijsko jezgro“, Cetinje ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" broj 28/15), izrađenim od strane "A 21" d.o.o. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom na ime Irena Tomović od 26.08.2024. u 12:05:57 +02'00'.
2. Do početka prijave gradnje, ukoliko je to moguće, riješiti pred nadležnim Katastrom tačan položaj objekta u odnosu na objekat koji je porušen na predmetnoj urbanističkoj parceli, kako bi ulični niz ostao nepromijenjen.
3. Sporazumno sa susjedima riješiti estetski i tehnički detalje neprekinutnog niza objekata svim potrebnim izolacijama i ispunama bočno van granica UP29 do spoja sa postojećim objektima.

Obrazloženje

Zahtjevom broj 01-332/24-UPI-16 od 11.06.2024. godine, Nikola Lekić se obratio Glavnom gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na Idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta, ukupne bruto površine 320,28 m², spratnosti P+1+Pk, projektovanog na katastarskoj parceli br. 3683 KO Cetinje I, UP29, Blok 23 u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-UP „Istorijsko jezgro“, Cetinje ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" broj 28/15), izrađenim od strane "A 21" d.o.o. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom na ime Irena Tomović od 26.08.2024. u 12:05:57 +02'00'.

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, Investitoru dostavio obavještenje o rezultatima ispitnog postupka kojim ga je obavijestio da je:

- Zahtjev za davanje saglasnosti na Idejno rješenje podnio je Nikola Lekić koji u priloženom Listu nepokretnosti LN 485 ima pravo svojine 1/1 na katastarskoj parceli broj 3683 I svojstvo Investitora, shodno članu 87 stav 6 a u vezi sa odredbom člana 91 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da je investitor lice koje podnosi prijavu i dokumentaciju za građenje odnosno postavljanje objekta, propisanu ovim Zakonom. S tim u vezi Investitor je, pored ostalog, dužan dostaviti dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta - član 91 stav 3 tačka 6 Zakona. U kompletnoj dokumentaciji kao investitori navode se Nikola Lekić i "Montinspekt" d.o.o. Podgorica pa je potrebno priložiti ažurni List nepokretnosti kako bi se moglo utvrditi svojstvo Investitora za "Montinspekt" d.o.o. Podgorica i svojstvo aktivno legitimisane stranke. Kako je u okviru Izmjena i dopuna DUP-UP „Istorijsko jezgro“, Cetinje ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" broj 28/15) za predmetnu Urbanističku parcelu došlo do niza propusta u definisanju osnovnih urbanističkih parametara u smislu spratnosti objekta kroz grafičke priloge pri čemu kroz urbanistički projekat I fasada objekta je neusklađena sa tekstualnim i grafičkim priložima ovaj Organ se obratio Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine aktom broj 01-332/24-UPI-16/2 od 19.06.2024.godine i obrazložio neslaganja u Planskom dokumentu kao i neriješen odnos katastarske i urbanističke parcele kako bi se utvrdilo buduće postupanje u smislu utvrđivanja osnovnih urbanističkih parametara. Ministarstvo se aktom broj 04-332/24-8994/5 od 12.07.2024. zavedenim kod ovog Organa pod brojem 01-332/24-UPI-16/4 od 22.07.2024. godine izjasnilo: "da se kao mjerodavan tretira grafički prilog, u ovom slučaju prilog "plan parcelacije" koji je usaglašen sa tekstualnim dijelom plana.", time je definisana spratnost objekta kao P+1+Pk i građevinska linija tj. granica urbanističke parcele kao osnovni urbanistički parametar.

Kako je u donošenju ovog planskog dokumenta i izradi Studije zaštite učestvovala i Uprava za zaštitu kulturnih dobara, ista je dopisom broj 01-332/24-UPI-16/5 od 24.07.2024. takođe upoznata sa nausaglašenim priložima Plana kao i neusaglašenim katastrom sa postojećim stanjem na terenu a što dovodi do narušavanja uličnog niza u zaštićenom jezgru Cetinja. Uprava se dopisom broj UP/I-03-199/2024 od 31.07.2024. zavedenim kod ovog Organa pod brojem 01-332/24-UPI-16/6 od 01.08.2024. godine izjasnila nenadležnom za davanje mišljenja na Idejna rješenja objekata, a što nije bio predmet traženja iz dopisa ovog Organa.



Na osnovu gore navedenog ovaj Organ će, u skladu sa aktom Ministarstva, usvojiti spratnost P+1+Pk dok će fasada biti preuzeta iz postojećeg stanja u smislu broja, dimenzije i položaja otvora s tim što će biti uvedena etaža prvog sprata u skladu sa tumačenjem Plana. U konzervatorskim uslovima broj UP/I-03-267/2019-3 od 12.11.2019. godine koji su sastavni dio urbanističko tehničkih uslova broj 05-351/19-744 od 22.11.2019. godine a na koje se poziva Uprava u svom aktu naloženo je da: "U toku izrade projektnog rješenja i određivanja dimenzija otvora njihove dispozicije i rasterne podjele, koristiti rezultate istraživanja objekta (materijalnih ostataka na licu mjesta, proporcije postojećih otvora i kamenih okovratnika i okoprozornika, dekoracija iznad prozorskih otvora, krovni vijenac od kamenih ploča...);

Iđjenim rješenjem na svim grafičkim priložima prednja fasada objekta projektovana je van granice urbanističke parcele i nalazi se na javnoj površini, a što je naglašeno i kroz tehnički opis i nije dozvoljeno. Budući da se može zaključiti da je došlo do neslaganja zvaničnog Katastra, postojećeg stanja i Planskog dokumenta predmetni "konflikt" u prostoru je potrebno riješiti pred nadležnim organima a objekat postaviti u skladu sa građevinskom i regulacionom linijom.

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 korva nije urađen u skladu sa tradicionalnim objektima i smjernicama Plana kao ni nazidak koji će se moći definisati nakon usvajanja novih dimezija otvora u skladu sa tradicijom.

Zadnja fasada takođe treba da ima sklad i definisane ose otvora i poštuje jednostavnost i sklad tradicionalne gradnje kao i visinu poda prizmelja postaviti u skladu sa ranijim objektom u duhu tradicije.

Što se tiče materijalizacije fasade mozaik malter nije tipičan za jezgro Cetinja i nije prihvatljiv način za oponašanje tradicionalnih rešenja.

Preispitati potrebu za prilagođavanje ove vrste objekta licima sa posebnim potrebama i licima sa invaliditetom.

Krovni prozor nije dozvoljen Planom, prikazan je na krovu zadnje fasade kao izlaz na krov pri čemu nije obavezan element krova niti tradicionalno rešenje.

Potrebno je precizno prikazati rešavanje uličnog niza i spoj sa susjednim objektima budući da se uočava da nije razrađeno ovim rešenjem i pribaviti saglasnost susjeda za zajedničko rešavanje spojeva na djelovima koji se nalaze u njihovim parcelama.

Ovim idejnim rešenjem je potrebno precizno prikazati rešavanje unutar predmetne urbanističke parcele do granice (a što nije urađeno) a predlog rešavanja spojeva unutar susjednih parcela biće u skladu sa međusobnim sporazumom.

Visina objekta se značajno razlikuje u presjecima i na fasadama i 3D modelu pa je potrebno visinu sljemena prilagoditi presjecima tj. smanjiti je budući da je narušena proporcija objekta gdje krovna ravan ima visinu veću od 2 etaže u izgledu i 3D modelu i krov dominira nad objektom a što nije u skladu sa tradicijom.-

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

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u okviru Izmjena i dopuna DUP-UP-a "Istorijsko jezgro" Cetinje ("Sl 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, crijep 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 potkrovlja 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 predvidjeti 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 krovni ravni.

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

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

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

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

Otvore formirati od kamenih blokova Zaštitu otvora od sunca predvidjeti 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 parametri za urbanističu parcelu broj UP 29, BLOK 23 čija je namjena predviđena za stanovanje mješovite namjene – usluge i stanovanje glase:

- Indeks izgrađenosti – bruto razvijena površina 330m² (za poslovanje 110m² a za stanovanje 220m²)
- Indeks zauzetosti – pod objektom je dozvoljeno 110m²
- Spratnost P+1+PK

Uvidom u predmetnu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, Glavni gradski arhitekta je ocijenio da su arhitektonske karakteristike predloženog ldejnog rješenja stambeno-poslovnog 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. 3683 KO Cetinje I, UP29, Blok 23. Bruto razvijena površina projektovanog stambenog objekta je 320,28 m², dok je zauzetost u osnovi 106,76m², objekat je spratnosti P+1+Pk. Prikazano je zatečeno stanje sa konstruktivnim zidovima susjednih objekata sa obje strane koji su uzurpirali predmetnu parcelu, ponuđeno rješenje ne narušava zatečene odnose već samo djelimično formira ulični niz do granica urbanističke parcele i susjednih objekata a što je uslovalo nešto manju zauzetost i izgrađenost novog objekta. U prizemlju objekta su u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima i namjenom objekta formirana dva poslovna prostora u skladu sa parametrima dok je preostali dio objekta stambeni. Potrebno je sporazumno sa susjedima formirati ulični niz i riješiti detaljno izolacije između objekata. Spoj sa postojećim objektom na katastarskoj parceli 3684/1 nije formirao neprekinuti niz te je potrebno, sporazumno sa susjedima na njihovom vlasničkom dijelu, adekvatnom ispunom riješiti spoj do pune visine sljemena nižeg objekta kako bi ulični niz bio stvarno formiran i tehnički riješen. Takođe sprazumom sa susjedom na katastarskoj parceli 3682 potrebno je riješiti tehnički razmak koji je nastao između objekata u nizu budući da postojeći objekat dijelom ulazi u predmetnu urbanističku parcelu a dijelom se udaljava od njene granice, a što se vidi na priloženoj situaciji.

Budući da u skladu sa granicama urbanističke parcele predmetni objekat je uvučen u odnosu na susjedne objekte a da su nekada činili niz što se uočava na starim fotografijama prije rekonstrukcije objekta na kp 3682, i da je došlo do neslaganja katastra sa postojećim stanjem i Planom, potrebno je do početka prijave gradnje ukoliko je moguće izvršiti ispravku zvaničnog katastra za predmetni ulični niz, te na osnovu smjernica Plana izvršiti usklađivanje katastarske i urbanističke parcele sa ispravljenim stanjem.

Na osnovu izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Nikoli Lekiću na ldejno rješenje stambeno-poslovnog objekta, ukupne bruto površine 320,28 m², spratnosti P+1+Pk, projektovanog na katastarskoj parceli br. 3683 KO Cetinje I, UP29, Blok 23 u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-UP „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 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