

CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
SLUŽBA GRADONAČELNIKA
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Broj: 01- 332/23- UPI - 39
Cetinje, 15. 02. 2024. godine

Glavni gradski arhitekta Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu investitora Srđana Vukovića 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

R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev investitora Srđana Vukovića za davanje saglasnosti na Idejno rješenje stambenog objekta projektovanog na katastarskim parcelama br. 3367/2, 3368/1 i 3368/3 KO Cetinje I, UP 6, BLOK 29 u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-UP-a "Istorijsko jezgro" Cetinje ("Sl list CG" - opštinski propisi br. 28/15), izrađenim od strane "Archiline" d.o.o. Kotor i ovjereno elektronskim potpisom na ime Aleksandar Dender od 29.12.2023. u 08:03:39 +01'00'.

O b r a z l o Ź e n j e

Zahtjevom broj 01-332/23-UPI-39 od 29.12.2023. godine, investitor Srđan Vuković obratio se Glavnom gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na Idejno rješenje stambenog objekta projektovanog na katastarskim parcelama br. 3367/2, 3368/1 i 3368/3 KO Cetinje I, UP 6, BLOK 29 u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-UP-a "Istorijsko jezgro" Cetinje ("Sl list CG" - opštinski propisi br. 28/15), izrađenim od strane "Archiline" d.o.o. Kotor i ovjereno elektronskim potpisom na ime Aleksandar Dender od 29.12.2023. u 08:03:39 +01'00'.

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 arhitekta 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:

- 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) potrebno je dostaviti važeću licencu Projektanta "Archiline" d.o.o. Kotor.

Projektovani stambeni objekat je premašio zadatau zauzetost na paceli na prizemlju i prvom spratu u odnosu na zadate parametre iz Plana i u odnosu na list nepokretnosti i priloženu kopiju plana parcele na kojoj je ucrtan objekat, a što je potrebno obavezno uskladiti.

U tehničkom opisu pominje se površina lokacije od 380m² dok je planom zadata površina urbanističke parcele 455m² pa je potrebno upodobiti tekst ili obrazložiti navedeno. Na ažurnoj geodetskoj podlozi je potrebno nanijeti granice urbanističke parcele u skladu sa urađenim elaboratom parcelacije kao i na svim drugim grafičkim prilogima gdje nedostaje taj podatak. Što se tiče pomoćnog objekta koji je evidentiran u Listu nepokretnosti potrebno je obrazložiti njegov status budući da se na geodetskoj podlozi ne sagledava.

Potrebno je precizno geodetski utvrditi visinu sljemena susjednog objekta i tačan položaj kako bi predmetni objekat u skladu sa uslovima pratio zadatau visinu i položaj i uklopio se funkcionalno i urbanistički u postojeći ambijent.

Kako se iz priloženih grafičkih priloga sagledava smicanje u gabaritu na spoju dva objekta potrebno je precizno na geodetskoj podlozi utvrditi međusobne odnose dva objekta i u skladu s tim predvidjeti tehničko rešenje spoja objekata u nizu.

Što se tiče pravila struke usaglašavanje visine sljemena znači i usaglašavanje položaja sljemena objekata u nizu a što je i karakteristika ambijenta i urbanog dijela Cetinja. Time se pored estetske i gradske urbane komponente i funkcionalno rešava spoj dva objekta. Sve ovo je potrebno jasno prikazati grafički, numerički i tekstualno.

Planom je dozvoljeno maksimalno 5 stambenih jedinica, što je premašeno projektom, pa je potrebno ispoštovati zadati parametar.

Budući da je postojeći objekat stilski nedorečen i nedosljedan i da se Planom traži stilsko jedinstvo nadogradnje sa postojećim objektom rušenje objekta nije dato mjerama IV u skladu sa Planom. Kako se radi o prizemnom objektu i rekonstrukciji u gabaritu odgovarajućim konstruktivnim rešenjem moguće je sprovesti planirane mjere za nadogradnju a sve druge dokaze prilagati u sljedećoj fazi dokumentacije.

Poželjno je dostaviti foto-dokumentaciju postojećeg objekta koji je predmet rekonstrukcije, a u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl. List Crne Gore", br. 44/18 i 43/19) na

grafičkim priložima postojećeg stanja potrebno je i numerički prikazati visinske kote a u ovom slučaju i tačne proporcije i položaj detalja na fasadama. Priloženi izgled je djelimično proizvoljno odrađen dok se uočava da je i detalj vijenca, kapitela, stubova i stopa i ostalih detalja, postojeće fasade koja se čuva, proporcionalno i stilski netačan. Potrebno je ozbiljno i precizno pristupiti rekonstrukciji objekta kao zahtjevnog zadatka naročito u odnosu na značaj same lokacije i susjedni objekat u nizu jer se ne radi o slobodnostojećem objektu, kao i na ukupan ambijent u kome se nalazi. Veliki dio tehničkog opisa čini značaj i istorijat Cetinja počev od praistorije pa do XX vijeka pa je potrebno bolje izučiti stambene gradske objekte u samom istorijskom jezgru pa i šire a koji datiraju iz prošlog vijeka i ranije, budući da se ovaj objekat nalazi u neposrednom kontaktu sa granicama kulturnih dobara i mora da podrži i ne naruši duh mjesta. Neophodni su precizni presjeci kroz postojeći objekat budući da ste u tehničkom opisu naglasili da je parapet prozora koji se zadržavaju na visini od približno 1,5m spolja gledano, a presjeci nedostaju u prikazu postojećeg stanja.

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, potpisana od strane glavnog inženjera.

Poželjno je, u skladu sa autorskim opredjeljenjem, navesti završne materijale sa bojom prema RAL karti i sa tabelom/legendom svih završnih obrada površina uređenja terena.

Predmetno idejno rješenje planiralo je rušenje kompletnog objekta izuzev jedne fasade pri čemu se navodno radi o staroj tehnici zidanja masivnih zidova kamenom. Zid koji se zadržava posjeduje materijalizaciju u kamenu do visine od 1,5m kako je naglašeno tekstualno, kao i izvjesne pseudo-klasicističke detalje na fasadi koji ne pripadaju nijednom stilskom redu kako proporcijom tako i konceptualno čime u arhitektonskom smislu nemaju vrijednost, dok se zanatska obrada u malteru može smatrati kvalitetnom budući da je danas gotovo nema u primjeni. Razradom preostalih fasada bez pažljivog promišljanja i poštovanja atraktivnosti lokacije u istorijskom jezgru Cetinja okružene kulturnim dobrima od nacionalnog značaja, projektant je približnim kopiranjem predmetne fasade bez pažljivog sagledavanja preostalog dijela objekta koji je takođe imao izvjesne modernističke elemente veoma jednostavne gradske arhitekture na preostalim fasadama, kao i uklapanjem bespravno dodatog staklenog natkrivenog dijela koji je zadržan i ponovljen na dvije etaže, zapao u kič a pri čemu i dio sa ravnim krovom negativno utiče na opštu sliku objekta i preuzet je kao motiv primjera bespravne gradnje.

Budući da je stirodur, koji nije adekvatna termoizolacija, tehničkim opisom naveden kao jedini materijal na fasadi preko kojeg se nanosi sloj dekorativnog maltera, uočava se da se uklapanje novih elemenata ne radi istom tehnikom budući da zidovi nisu pripremljeni odgovarajućim slojevima već je pretpostavka da se koriste stiroporske stilske imitacije, pri čemu se vrši prelaz međuspratnog vijenca sa profilisanog maltera na stiropor. Predmetni objekat ne treba brojnim nedosljednim ornamentima od stiropora da nepotrebno odvlači pažnju sa dva kulturna dobra u neposrednom okruženju i devalvira kompletno okruženje i objekat u nastavku. Gradska tradicionalna arhitektura cetinjskih kuća ne obiluje raznim neoklasicističkim

profilacijama i pseudo stilovima. Primjer je objekat u produžetku. Potrebno je pažljivo sagledati svedeni detalj na ostalim djelovima fasade i pojedine čak modernističke proporcije i izostanak profilacije otvora. Neophodno je dogradnju objekta pažljivo sagledati u kontekstu drugih starih spratnih kuća sa veoma jednostavnim detaljima i nenametljivo. Kolonade na gornjoj etaži i bočnoj fasadi ne doprinose formiranju nijednog u arhitekturi poznatog stilskog reda niti daju gradski karakter predmetnom objektu.

Što se tiče mansardnog krova gdje nije ispoštovana pozicija sljemena susjednog objekta u smislu pravila struke i urbane matrice objekata u nizu, sama forma nije adekvatna kako u kontekstu susjednog objekta tako i u opštoj slici predmetnog objekta koji je izgubio ose otvora, obaveznu simetriju klasicističke arhitekture, sklad i proporcije ukupnog volumena objekta. Sami otvori se stilski razlikuju kako bojom tako i podjelom, što doprinosi dodatno utisku kiča.

U prizemlju objekta nalaze se vrata u nizu na spavaćim sobama i drugim prostorijama stambenih jedinica pri čemu objekat ima estetiku dijelom poslovnog objekta čime je narušena namjena, privatnost i bezbijednost stanara budući da je u pitanju kolektivni stambeni objekat i zajednička pješačka komunikacija oko objekta u neposrednoj blizini javne površine. Predmetna vrata je potrebno zamijeniti prozorima u duhu postojeće arhitekture.

Uskladiti netačno prikazane visinske kote etaža na grafičkim crtežima kao i položaj ploče prizemlja u odnosu na liniju terena koja se razlikuje i na ukrštanju osa presjeka. Denivelacija terena nije toliko izražena kao na prilogu uređenja terena, ne poklapa se sa presjecima ni sa neovjerenom geodetskom podlogom. 3D prikaz i presjeci se razlikuju.

Na 3D uklapanju sa postojećim objektom vijenci iznad prizemlja susjednih objekata se ne poklapaju što znači da i ostale proporcije nisu adekvatne. Bilo bi potrebno da se svi odnosi prikažu i na izgledu, budući da je poželjno da se i vijenac iznad prvog sprata nastavi na istoj visini. Riješiti i odvodnjavanje krova.

Što se tiče uređenja terena parkiranje nije adekvatno riješeno prema javnoj pješačkoj površini. Moguće je formirati jedan ulaz/izlaz i parkiranje saobraćajno rešavati unutar same parcele. -

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:

- Imenovanom, U dosije, Arhivi

