

CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
SLUŽBA GRADONAČELNIKA
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Broj: 01- 332/23- UPI-12
Cetinje, 18. 05. 2023. godine

Glavni gradski arhitekta Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu Nade Drašković 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 112 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16, 37/17) donosi

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev investitora Nade Drašković za davanje saglasnosti na Idejno rješenje stambenog objekta, projektovanog na katastarskim parcelama br. 1742/2, 1746/2 KO Konak, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.12/14), izrađenim od strane "MEDITERAN COMPANY" d.o.o. Budva.

Obrazloženje

Zahtjevom broj 01-332/23-UPI-12 od 27.04.2023. godine, Nada Drašković se obratila Glavnom gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na Idejno rješenje stambenog objekta, projektovanog na katastarskim parcelama br. 1742/2, 1746/2 KO Konak, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.12/14), izrađenim od strane "MEDITERAN COMPANY" d.o.o. Budva.

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.

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:

- U skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18) potrebno je dostaviti kopiju plana parcela koja bi trebala biti sastavni dio urbanističko tehničkih uslova uz priložene Listove nepokretnosti.

Nedostaje situacija sa geodetskom podlogom. Nije prikazan pristupni javni put.

Tehničkim opisom se konstatuje da je objekat izdignut 50cm od pristupnog puta dok u grafičkom dijelu je prikazano da je objekat ukopan 50cm pri čemu se ne mogu utvrditi apsolutne kote terena.

Osnova temelja se ne poklapa sa osnovom objekta u prizemlju budući da nije jasna namjera sa načinom temeljenja terase na tlu, (temeljnim trakama sa stubovima) koja je ušla u obračun bruto površine pa time pregled ostvarenih površina objekta nije tačan niti u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine zgrade ("Službeni list Crne Gore", br. 60/18).

3D model uklapanja u realno okruženje kao i ostali prikazi ne odgovaraju prilogu situacije i opisanim i prikazanim pristupom kao ni opisanoj materijalizaciji. Sam ulaz na lokaciju nije saobraćajno riješen budući da je pod naglašenim uglom, kao ni adekvatnom ogradom i položajem kapije u sklopu uređenja terena, koje je obavezan prilog.

Objektu se prilazi sa pretežno južne strane pri čemu prilazna fasada nema nijedan otvor a objekat je dijelom ukopan što nije svojstveno objektima stanovanja ukoliko nije uslovljeno specifičnim zahtjevima terena a što se ovdje ne može sagledati.

Tehničkim opisom je dato da se objekat sastoji od dvije funkcionalne cjeline a što se iz priloženih osnova ne može sagledati već je prikazan dvoetažni objekat kao jedinstvena funkcionalna cjelina. U skladu sa pravilima struke unutrašnja organizacija nema osnovne organizacione elemente stambenog objekta niti racionalno iskorišćenog prostora, između ostalog u smislu definisanog ulaza, toalet je dimenzionisan tako da je unutar prostora gotovo nemoguće otvaranje i zatvaranje vrata. Kupatilo na spratu nije moguće koristiti budući da se sagledava da se ni na polovinu prostora ne formira korisna spratna visina sa predloženim nazidkom i nagibom krova. Enterijer u ovom slučaju izmjenama bi mogao da utiče na oblikovanje objekta, budući da nije formiran prostor po mjeri čovjeka.

U smislu oblikovanja objekat nema elemente tradicionalne kuće niti izvjesan arhitektonski izraz, sklad i proporciju djelova fasade, nijesu ispoštovani urbanističko-tehnički uslovi gdje je definisano da: "Balkone formirati isključivo u ravni fasade, a ne kao ispuste fasade; dimenzija 1,5x1,5-2,5m (nije prihvatljivo formirati balkone duž objekta – s kraja na kraj fasade)." Prepušteni krovovi nisu tradicionalno rešenje a u ovom slučaju ne doprinose ni arhitekturi samog objekta.

Spoljašnja **stolarija** je predložena u zelenoj boji a ne kao boja fasade, preporuka je bijela ili siva dok zelena nije uobičajen izbor za tradicionalne kuće. Bravarija iz tehničkog opisa nije u skladu sa uslovima. Glavni ulaz bez obzira što nema ulazni

hodnik potrebno je jasno predstaviti odgovarajućom materijalizacijom i vrstom fasadne stolarije kako bi kuća imala sve potrebne elemente u skladu sa tradicijom i stanovanjem uopšte. Unaprijediti boje i materijalizaciju svih površina u 3D prikazu objekta i opisati precizno u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata i Stručnim uputstvom Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma broj 01-1894/1 od 17.11.2021. godine. -

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 ekologije, prostornog planiranja i urbanizma u roku od 15 dana od dana prijema istog. Žalba se podnosi preko Glavnog gradskog arhitekta taksirana sa 4 Eura a.t.

Dostavljeno:

- Imenovanoj
- u dosije,
- arhivi

GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA

Marija Mrvaljević, dipl. ing. arh.

