

CRNA GORA  
PRIJESTONICA CETINJE  
SLUŽBA GRADONAČELNIKA  
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA  
Broj: 01- 332/24 - UPI – 8  
Cetinje, 16. 04. 2024. Godine

Glavni gradski arhitekta Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu Milovana Jovanovića 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

**Odbija se** zahtjev investitora Milovana Jovanovića za davanje saglasnosti na Idejno rješenje stambenog objekta Su (45,36m<sup>2</sup>) + P (183,33m<sup>2</sup>), projektovanog na katastarskim parcelama br. 219, 220/1 i 220/5 KO Prediš, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.12/14), izrađenim od strane "INGINVEST" d.o.o. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom na ime Veselin Radulović od 10.04.2024. u 08:56:37 +02'00'.

## Obrazloženje

Zahtjevom broj 01-332/24-UPI-8 od 01.04.2024. godine, Milovan Jovanović se obratio Glavnom gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na Idejno rješenje stambenog objekta Su (45,36m<sup>2</sup>) + P (183,33m<sup>2</sup>), projektovanog na katastarskim parcelama br. 219, 220/1 i 220/5 KO Prediš, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.12/14), izrađenim od strane "INGINVEST" d.o.o. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom na ime Veselin Radulović od 10.04.2024. u 08:56:37 +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 3000m<sup>2</sup> 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, dana 03.04.2024. godine Investitoru dostavio obavještenje o rezultatima ispitnog postupka kojim ga je obavijestio da:

*-Predmetno Idejno rješenje nije ispoštovalo urbanističko tehničke uslove Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, broj 05-332/23-760 od 28.11.20223. godine, za prikazani novoprojektovani gabarit objekta koji je povećan u odnosu na maksimalnu dozvoljeno bruto površinu od 200m<sup>2</sup>. Na formiranoj lokaciji za građenje u zoni naselja Listom nepokretnosti br. 98 i kopijom plana parcele, je evidentirana ruševina objekta od 41m<sup>2</sup> na katastarskoj parceli 220/1 KO Prediš. Kako je planom dozvoljena rekonstrukcija ruševina u gabaritu njen gabarit ulazi u maksimalnih 200m<sup>2</sup> dozvoljene bruto površine objekata na parceli. Novoplanirani objekat ima bruto površinu prizemlja od 183m<sup>2</sup> pri čemu u suterenu koji je tehnički prizemlje koje ima još 45m<sup>2</sup> garažu i pomoćne prostorije, te je objekat i sam prekoračio dozvoljeni parametar. Kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od 0 do 1m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta a što u ovom slučaju nije ispoštovano.*

*Što se tiče forme objekta visina sljemena nije numerički evidentirana pa se ne može utvrditi da li je ispoštovan zadati parametar da je visina sljemena max. 8m od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta do sljemena.*

*Oblikovanje nije ispoštovalo smjernicu iz Plana da treba izbjegavati krupne monolitne gabarite npr. 12x12m, budući da je objekat približnog gabarita 11x12m. Potrebno je koristiti strukture bliže tradicionalnim, pravougaone osnove širine traktova 6-7,5x7-9m, maksimalne dužine do 9m a izuzetno ako je niz do 15 m.*

*Bilo je potrebno, u skladu sa Planom, predvidjeti zaštitu otvora prozora i vrata škurama, punim ili "finta grilja", roletne nijesu dozvoljene.*

*Otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama objekta, dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od 10m. Shodno tome potrebno je prikazati udaljenje od postojeće ruševine.*

*Budući da se u potkrovnom prostoru dobila odgovarajuća visina i da je povezana stepeništem i u funkciji donje etaže potrebno je namjenu prikazati u osnovama.*

*Takođe je potrebno uskladiti priloge osnova, izgleda i 3D modela u smislu položaja prozora, dimnjaka i slično.*

*Uklapanje 3D modela sa realnim okruženjem potrebno je uraditi da bude srazmjerno okolnim strukturama u prostoru (o kojima se potrebno izjasniti) i jasnije prikazano.*

*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. Poželjno je precizno navesti završne materijale sa bojom prema RAL karti kao i na presjecima označiti liniju postojećeg terena, iskotirati ograde i visinu potpornih zidova, a volumetriju objekta prilagoditi kontekstu i zatečenoj morfologiji terena. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi djelovi budu jasno prikazani.*

*Kako se na ortofoto snimku na katastarskoj parceli kp 220/1 Ko Prediš, uočava izgrađeni objekat na mjestu ruševine potrebno je dostaviti izjašnjenje, fotografije sa lica mjesta i potvrdu geodetske organizacije o postojanju objekta na terenu kao i dokaz List nepokretnosti da se ne radi o ruševini. U suprotnom potrebno je legalizovati, uklopiti ili ukloniti predmetni objekat u zavisnosti od njegovog pravnog statusa.-*

Na navedeno obavještenje o rezultatima ispitnog postupka stranka je dopisom broj 01-332/2 - UPI - 8/2 od 11.04.2024. god. dostavila novo idejno rješenje pri čemu se nije izjasnila o statusu ruševine ni izgrađenog objekta koji se sagledava na ortofoto snimku Uprave za nekretnine, niti je izjavom geodetske organizacije i fotodokumentacijom sa lokacije pružila tražene dokaze. Idejno rješenje nije adekvatno korigovano na način da su svi prilozi ostali nepotpuni i neusaglašeni grafički i numerički pri čemu su gabarit i forma objekta zadržani suprotno smernicama za oblikovanje a i sve ostale primjedbe iz Obavještenja nisu ispoštovane i urađene u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima i pravilima struke. Korigovano idejno rješenje nije moguće sagledati ni u odnosu na ostvarene osnovne urbanističke parametre.

S obzirom na sve gore navedeno, a kako je članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano da se tehnička dokumentacija radi u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke u odnosu na pitanja koja nijesu uređena ovim zakonom, a što u konkretnom nije slučaj to je shodno izloženom odlučeno kao u dispozitivu rešenja.

**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