

CRNA GORA  
PRIJESTONICA CETINJE  
SLUŽBA GRADONAČELNIKA  
**GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA**  
Broj: 01- 332/23- UPI - 27  
Cetinje, 28. 08. 2023. godine

Glavni gradski arhitekta Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu investitora Danila Crvenice 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, 086/22, 004/23) 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 Danila Crvenice za davanje saglasnosti na Idejno rješenje rekonstrukcije u gabaritu poslovnog objekta, projektovanog na katastarskoj parceli br. 3998 KO Čevo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.12/14), izrađenim od strane "KONCEPT K" d.o.o. Podgorica..

### O b r a z l o ž e n j e

Zahtjevom broj 01-332/23-UPI-27 od 08.08.2023. godine, investitor Danilo Crvenica obratio se Glavnem gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na Idejno rješenje rekonstrukcije u gabaritu poslovnog objekta, projektovanog na katastarskoj parceli br. 3998 KO Čevo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.12/14), izrađenim od strane "KONCEPT K" d.o.o. Podgorica..

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 arhitekte, 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 arhitekte 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 jednice 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 Glavnog gradskog arhitekta je, a shodno članu 111 Zakona o upravnom postupku, podnosiocu zahtjeva dostavio obavještenje o rezultatima ispitnog postupka kojim ga je obavijestio da je u skladu sa izdatim urbanističko tehničkim uslovima broj 05-332/23-306 od 19.06.20223. godine izdatim na zahtjev Danila Crvenice za rekonstrukciju objekta 1 i 2, u okviru postojećih gabarita, na katastarskoj parceli br. 3998 KO Čevo, u skladu sa članom 109a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekta, nivo rekonstrukcije ograničen u horizontalnom i vertikalnom gabaritu postojećeg objekta izgrađenog u skladu sa Zakonom.

Budući da predmetno Idejno rješenje nije ispoštovalo urbanističko tehničke uslove Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, broj 05-332/23-306 od 19.06.20223. godine, za prikazani novoprojektovani gabarit objekta koji je značajno povećan naročito u vertikalnoj ravni kao i izmjenama u horizontalnoj ravni (prilozi nisu usaglašeni). Izgrađena bruto i neto površina se razlikuje od one prikazane u priloženom listu nepokretnosti, pa je potrebno pribaviti urbanističko tehničke uslove izdate po Planskom dokumentu kao i priložiti geodetsku podlogu i sve priloge u skladu sa Stručnim uputstvom Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma broj 01-1894/1 od 17.11.2021. godine.

Investitor je dostavio izmijenjeno Idejno rješenje broj 01-332/23-UPI-27/2 od 23.08.2023. godine kojim nije uvažio primjedbe Glavnog gradskog arhitekte na način što je kompletan dokumentacija grafička, numerička i tekstualna nepotpuna, neprecizna, dijelom netačna i neusklađena međusobno. Budući da se radi o rekonstrukciji dva postojeća objekta u postojećem gabaritu uočavaju se neslaganja u prikazu postojećih objekata na priloženim fotografijama, presjecima, izgledima i priloženoj geodetskoj neovjerenoj podlozi. Za objekat 2 ne postoje podaci o konstruktivnom sistemu ni da li se radi o dilataciji ili jednoj konstruktivnoj cjelini u postojećem stanju. Jasno se uočava odnos i proporcije postojećih objekta koji se rekonstruišu i može se tvrditi da numerički prikaz nije u skladu sa postojećim stanjem.

Nije ispoštovano ni Stručno uputstvo Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma broj 01-1894/1 od 17.11.2021. godine.

**Budući da se rekonstrukcija u gabaritu u skladu sa izdatim uslovima radi za dva objekta dok se funkcionalno radi o jednoj jedinstvenoj cjelini nije moguće govoriti o dva objekta u datom idejnom rješenju i nisu kao takvi ni tretirani u**



**tehničkom opisu i dokumentaciji uopšte i pri tom direktno nisu poštovani izdati urbanistički tehnički uslovi.**

Uočava se promjena dimenzija postojećih betonskih konstruktivnih elemenata bez obaveznog priloga koji označava što se ruši a što zida u skladu sa pravilima struke za rekonstrukcije objekata. Promjena krovne konstrukcije koja je veće visine u sljemenu i proizvoljna a koja je na oba objekta i dalje ravan krov (na objektu 1 sa drugačije riješenim nagibom za odvodnjavanje) nema adekvatno obrazloženje a ravan krov je u tehničkom opisu objašnjen kao nepovoljan na postojećem objektu bez odgovarajućeg utemeljenja.

Nije dat dovoljan broj presjeka u svim promjenama za dva objekta niti se presjeci slažu sa linijama presjeka.

Nije prikazana pomenuta termoizolacija od 8cm pa time nije tačna ni data bruto razvijena površina objekta te je i taj dio grafičke dokumentacije nepecican i netačan budući da se radi o dva objekta.

U smislu materijalizacije tehnički opis se ne slaže sa izgledima i 3D prikazom. Izostalo je uklapanje u realno okruženje budući da se parcela proteže sve do javnog puta, uređenje terena nije adekvatno prikazano, situacija nije tačno prikazala ulaze u objekat, saobraćajno rešenje nije razrađeno niti riješeno za prikazani teški saobraćaj i kamione sa prikolicom kao ni manevarski prostor za ovu vrstu saobraćaja i odgovarajući definisan priključak na lokalni put. Nema kapije ni ograde poslovног kompleksa niti ograničen pristup sa javne površine.

S obzirom na navedeno, Projektant ("KONCEPT K" d.o.o. Podgorica) i Glavni inženjer nijesu postupili u skladu sa članom 122 stav 3 i 123 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata a u vezi člana 139 stav 1, tačka 1, niti postupili po Obavještenju o rezultatima ispitnog postupka, te su upozorenici da se su se stekli uslovi za primjenu pomenutih odredbi Zakona.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata je između ostalog propisano da se tehnička dokumentacija izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke u odnosu na pitanja koja nijesu uređena ovim zakonom kao i da ista mora biti međusobno usklađena u odnosu na vrstu i sadržinu.

S obzirom na to, a budući da se Investitor, u ostavljenom roku, izjasnio o rezultatima ispitnog postupka, na način što je djelimično izmijenio Idejno rješenje u skladu sa primjedbama Glavnog gradskog arhitekte na koje mu je, kao nadležan, ukazao, pri čemu nijesu ispoštovani urbanističko tehnički uslovi za rekonstrukciju u okviru gabarita za dva objekta kao i jedan od osnovnih urbanističkih parametara maksimalna dozvoljena visina objekta pri čemu ni indeks zauzetosti nije precizan u svim prilozima (u skladu sa članom 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata), to je primjenom člana 116 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 arHITEKTE taksirana sa 4 Eura a.t.

**GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA**

Dostavljeno:

- Imenovanom,
- U dosije,
- Arhivi

Marija Mrvaljević, dipl. ing. arh.

