

CRNA GORA  
PRIJESTONICA CETINJE  
SLUŽBA GRADONAČELNIKA  
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA  
Broj: 01- 360/18- UPI - 7  
Cetinje, 26. 11. 2018. godine

**Dr Jochen Schneider**  
(zastupan po punomoćniku "EXIM NEKRETNINE" d.o.o. Cetinje)

**CETINJE**  
Balšića pazar bb

**Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka**

Aktom broj 01- 360/18- UPI - 7 od 15.11.2018. godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na Idejno rješenje rekonstrukcije postojećeg objekta-ruševine, projektovanog na katastarskoj parceli br. 2270 KO Rvaši, u zahvatu Prostornog Plana područja posebne namjene NP "Skadarsko jezero" ("Sl. list RCG" br. 46/01) u okviru Prostornog urbanističkog plana Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.12/14), izrađenim od strane "KOTOR ARH" doo Kotor.

Glavni gradski arhitekta nakon razmatranja navedenog zahtjeva, a u skladu sa članom 111 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), obavještava Vas o rezultatima ispitnog postupka:

Uz predmetni zahtjev ste dostavili Idejno rješenje rekonstrukcije stambenog objekta u elektronskoj i analognoj formi, čiji je sastavni dio urbanističko-tehnički uslovi br: 05-351/18-262 od 16.03.2018. godine, izdati od strane Sekretarijata za održivi razvoj i infrastrukturu Prijestonice Cetinje.

Shodno izdatim urbanističko-tehničkim uslovima čiji sastavni dio je List nepokretnosti broj 275 i Kopija plana katastarske parcele broj 2270 KO Rvaši, na predmetnoj parceli dozvoljena je rekonstrukcija ruševine u površini od 48m<sup>2</sup>, pri čemu sama ruševina predstavlja katastarsku parcelu.

Idejnim rješenjem je prikazana zauzetost parcele u osnovi koja prelazi zadate parametre iz Plana i iznosi 62,12m<sup>2</sup> BRGP u osnovi objekta, dok ukupna projektovana BRGP iznosi 89,60m<sup>2</sup>, čime nijesu ispoštovani urbanističko tehnički uslovi.

U pregledu površina u Tehničkom opisu tavan je uračunat kao etaža koja je ušla u obračun ukupne BRGP i grafički je prikazan sa nazidkom kao potkrovlje .

Članom 102 stav 5 i 6 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Sl list CG" br. 24/10 i 33/14), navodi se: "Tavan je dio objekta bez nazidka, isključivo ispod kosog ili



lučnog krova, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može imati minimalne otvore za svjetlo i ventilaciju. Tavan nije etaža.

Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine sa 100% i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretiranu parcelu."

Na geodetskoj podlozi urađenoj od strane "Geoprojekt Perišić" kao i na situaciji u grafičkom prilogu uočljivo je da je novoprojektovani objekat zahvatio dvije susjedne katastarske parcele i to kat.parcelu br. 2273/12 (podatak sa Geoportala Uprave za nekretnine) i kat.parcelu br. 2273/10, koje nijesu u vlasništvu Investitora. Iz navedenih izvora se takođe može zaključiti da parcela nema obezbijeđen pristup sa lokalnog puta.

Prema geodetskoj podlozi granica ruševine se ne poklapa sa katastarskom parcelom, pa je potrebno kod Uprave za nekretnine provjeriti ažurnost podataka.

U okviru Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.12/14) dati su:

#### "URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU KUCIŠTA/RUŠEVINA

Ovi uslovi podrazumjevaju obnovu uništenih dijelova objekta na osnovu autentične dokumentacije o njegovom vizuelnom izgledu i sadržini.

Rekonstrukcija ruševina je obnova ruševnih objekata kojima se uspostavlja gabarit, izgled i uvodi namjena kojom se ne ugrožava njegova arhitektonsko-ambijentalna vrijednost. Ovaj postupak podrazumjeva i uvođenje adekvatne infrastrukturne opreme.

Izvođenje ovih radova se smatra građenjem.

Imajući u vidu da se na samom objektu sagledavaju svi bitni arhitektonski elementi za njegovu rekonstrukciju (u pogledu horizontalnog i vertikalnog gabarita, rješenja krova, oblika i izgleda) neophodno je da vlasnici ovih objekata učine parcelu pristupačnom i objekat saglediv, sa svih strana."

Prema pravilima struke, Idejno rješenje rekonstrukcije u okviru gabarita podrazumijeva prikaz postojećeg stanja i plan intervencija. Priložena geodetska podloga jasno daje podatke o visinskim kotama samog objekta: visinska kota poda i kota sljemena kao i visinske kote okolnog terena, međutim neophodna je i u UT uslovima pomenuta foto dokumentacija sa same lokacije koja je u PUP-u označena kao: "Napuštene i ruinirane grupacije objekata za ribolov (Brod i Liman Krnjički, Raduš, Pristan Dabanovicki, Karuč, Bazagur, Rogami i dr.), pored utilitarnih potreba naselja kojima pripadaju, koristiće se u funkciji sadržaja nautičkog turizma, uz odgovarajuće opremanje (pristani, lučice, vezovi) i zaštitu ihtiofaune."

Iz priloženog Idejnog rješenja nivo intervencija prevazilazi pojam rekonstrukcije u okviru gabarita i predstavlja izgradnju sa izmijenjenom arhitekturom prvobitnog objekta, pri čemu nije prikazana relativna kota 0,00 kao i prateća apsolutna, s obzirom na posjedovanje geodetske podloge, a koja mora biti u samom objektu. Skraćivanje objekta nije dozvoljeno Planom, a drvena pergola nije

autentični detalj ovog podneblja kao ni spojeni otvori ulaznih vrata i prozora. Sljeme krova u presjeku nije horizontalno što takođe odstupa od jednostavne tradicionalne arhitekture drvenih krovova predmetnog podneblja.

Takođe predmetna lokacija se nalazi u zoni ihtiološkog rezervata tako da prikazano rješenje bioseptika, njegov tip i način odvodnjavanja nije opisano, a nalazi se na samoj obali jezera bez obezbijeđenog pristupa. Takođe trebalo je dati rješenje vodosnadbijevanja objekta usled nedostatka vodovodne mreže.

Uz priloženu dokumentaciju, u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata ("Sl list CG" br. 044/18) nije dostavljeno:

- Ugovor između investitora i projektanta,
- Projektni zadatak Investitora,
- 3D vizuelizacija sa prikazom postojećeg okruženja.

U smislu člana 112 Zakona o upravnom postupku, o rezultatima ispitnog postupka možete se izjasniti u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik kod Glavnog gradskog arhitekta, u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog akta.

Uvid u spise predmeta možete ostvariti u službenim prostorijama Glavnog gradskog arhitekta, kancelarija br. 49, u navedenom roku.

Ako se ne izjasnite o rezultatima ispitnog postupka, Glavni gradski arhitekta donijeće rješenje bez Vašeg izjašnjenja.



**GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA**

**Marija MRVALJEVIĆ, dipl.ing.arh.**

Dostavljeno:

- Punomoćniku "EXIM NEKRETNINE" d.o.o. Cetinje, Balšića Pazar b.b.
- Glavnom gradskom arhitekti,
- Arhivi.