

**CRNA GORA**  
**PRIJESTONICA CETINJE**  
SLUŽBA GRADONAČELNIKA  
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA  
Broj: 01- 360/18- UPI - 10  
Cetinje, 24. 12. 2018. godine

**Slobodan Kaščelan**

**KOTOR**  
**Škaljari bb**

**Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka**

Aktom broj 01- 360/18- UPI - 10 od 17.12.2018. godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na Idejno rješenje rekonstrukcije postojećeg objekta- ruševine, projektovanog na katastarskoj parceli br. 5401 KO Njeguši, u zahvatu Prostornog Plana područja posebne namjene NP "Lovćen" ("Sl. list RCG" br. 34/14) u okviru Prostornog urbanističkog plana Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.12/14), izrađenim od strane "Arhi studio dizajn" doo Budva.

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 formi, čiji sastavni dio su urbanističko-tehnički uslovi br: 05-351/17-342 od 07.04.2017. godine, izdati od strane Sekretarijata za održivi razvoj i infrastrukturu Prijestonice Cetinje, koje je potrebno dopuniti Listom nepokretnosti i Kopijom plana katastarske parcele.

Shodno izdatim urbanističko-tehničkim uslovima na predmetnoj parceli dozvoljena je rekonstrukcija ruševine BRG površine od 27m<sup>2</sup>.

Idejnim rješenjem je prikazana zauzetost parcele u osnovi koja prelazi zadate parametre iz Plana i iznosi 28.82m<sup>2</sup> BRGP u osnovi objekta, dok ukupna projektovana BRGP sa potkrovljem iznosi 57,64m<sup>2</sup>, čime nijesu ispoštovani urbanističko tehnički uslovi.

U tehničkom opisu je naglašeno da geodetska podloga nije priložena jer nije bila sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova, a što svakako nije obaveza po Zakonu, tadašnjeg Sekretarijata za održivi razvoj i infrastrukturu Prijestonice Cetinje, takođe u Ugovoru između Projektanta i Investitora u dijelu - II Izjave i obaveze - član 4 definisana je obaveza Investitora da obezbijedi geodetski snimak, projektni zadatak i ostalo. Ugovor nije potpisan od strane Projektanta i Investitora.

UT uslovima je omogućeno da se stvarna površina ruševine utvrdi geodetskim snimkom pa je potrebno priložiti dokaz stvarnih gabarita na licu mjesta.

U okviru Prostornog Plana područja posebne namjene NP "Lovćen" ("Sl. list RCG" br. 34/14) 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.*

*Urbanističko-tehnički uslovi za rekonstrukciju ruševina/ kucišta se mogu izdati na osnovu:*

*– Sačuvanih materijalnih podataka na terenu (u pogledu horizontalnog i vertikalnog gabarita sagledivih na ruševnim ostacima objekta na parceli);*

*– Dokumentacije – austrougarskih katastarskih podloga, ranijih dokumenata parcelacije, planova izgradnje, fotografija, kao i drugih izvora (literatura, privatne zbirke itd);*

*– Stečenih urbanističkih prava i principa urbanizacije prostora, u pogledu očuvanja vizura, osunčanja, provjetrenosti."*

Prema pravilima struke, Idejno rješenje rekonstrukcije u okviru gabarita podrazumijeva prikaz postojećeg stanja i plan intervencija. Takođe Planom je dozvoljeno "u slučaju kada je postojeći objekat dotrajavao ili je u ruševnom stanju, kada Investitor iskaže zahtjev za njegovim rušenjem radi obnove istog, a po prethodno pribavljenom odobrenju o rušenju nadležnog organa, objekat se može rekonstruisati prema uslovima ovog Plana."

S obzirom da tražena dokumentacija o trenutnom stanju objekta i eventualno nekadašnjem izgledu nije sastavni dio Idejnog rješenja a bila je uslov za dobijanje urbanističko-tehničkih uslova, potrebno je priložiti u sklopu rješenja da bi se planirani gabariti, rješenje fasada i krova mogli sagledati u skladu sa Planskim dokumentom.

Rješenje krova je dato kao četvorovodni krov netipičan za podneblje pri čemu rješenje u osnovi, presjeku i na 3D modelu nije usklađeno, izdatim uslovima se traži jednostavan dvovodni krov, a kako dokaz o nekadašnjem rješenju nije priložen nije moguće procijeniti da li je zadržano autentično rješenje starog objekta.

U osnovi je dato novo konstruktivno rješenje pri čemu samo konstruktivni zidovi ulaze u uslovima predviđeni gabarit objekta a fasada nije prikazana u skladu sa tehničkim opisom da će biti odrađena tehnikom zidanja kamenim blokovima iskorišćenim sa urušenog objekta.

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, potpisan
- Projektni zadatak Investitora



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

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:

- Imenovanom
- U dosije
- Arhivi