

CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
SLUŽBA GRADONAČELNIKA
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Broj: 01- 332/23- UPI – 8
Cetinje, 09. 03. 2022. Godine

Glavni gradski arhitekta Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu Igora Vujovića, Gorana Vujovića i Miodraga Vujovića zastupanih po punomoćniku Ivani Medenici 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 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 Igora Vujovića, Gorana Vujovića i Miodraga Vujovića zastupanih po punomoćniku Ivani Medenici za davanje saglasnosti na Idejno rješenje stambenog objekta, projektovanog na katastarskoj parceli br. 794 KO Čukovići, u okviru Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.12/14), izrađenim od strane „LABORATORIJA DIZAJNA“ d.o.o. Podgorica.

O b r a z l o ž e n j e

Zahtjevom broj 01-332/23-UPI-8 od 20.02.2023. godine, Igor Vujović, Goran Vujović i Miodrag Vujović zastupani po punomoćniku Ivani Medenici su se obratili Glavnom gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na Idejno rješenje stambenog objekta, projektovanog na katastarskoj parceli br. 794 KO Čukovići, u okviru Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.12/14), izrađenim od strane „LABORATORIJA DIZAJNA“ 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 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, dana 24.02.2023. godine Investitoru dostavio obavještenje o rezultatima ispitnog postupka kojim ga je obavijestio da je U skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 44/18) potrebno priložiti važeću polisu osiguranja, takođe potrebno je bilo priložiti kompletne urbanističko tehničke uslove sa Listom nepokretnosti i kopijom plana budući da su u međuvremenu nastale promjene kao i novi list nepokretnosti uz dostavljenu Kopiju plana sa promjenama i elaborat parcelacije budući da su promjene izašle iz okvira izdatih uslova.

List nepokretnosti je obavezan sastavni dio dokumentacije Idejnog rješenja i potrebno ga je priložiti. Što se tiče priložene izmijenjene Kopije plana katastarske parcele broj 794 nije jasno prikazana sa jedinstvenom granicom već se javljaju djelovi katastarskih parcela 795 i 793 pri čemu nisu označeni brojevima.

Na situaciji se može uočiti da je objekat projektovan na dijelu katastarske parcele broj 795 u odnosu na izdate urbanističko tehničke uslove broj 05-332/20-163 od 13.05.2020. godine koji su se odnosili na katastarsku parcelu broj 794 K.O. Čukovići gdje je utvrđeno na osnovu Lista nepokretnosti broj 15 da se nalazi njiva 5. Klase površine 3273m², novo prikazano stanje katastarske parcele broj 794 K.O. Čukovići se u potpunosti razlikuje s tim da je površine 1564m² od čega je 27m² pašnjak, 1197 m² je njiva i 343m² je šuma 5. klase.

U tehničkom opisu piše da je objekat urađen u skladu sa izdatim urbanističko tehničkim uslovima čime se stiče uslov za primjenu člana 139 stav 1, tačka 1. Projektant je bio dužan da postupa u skladu sa nastalim promjenama i prikaže tačno i istinito stanje.

Potrebno je pribaviti nove urbanističko tehničke uslove u skladu sa nastalim promjenama kako bi se ustanovilo da li nova parcela zadovoljava uslov 1500m² poljoprivrednog zemljišta na kojemu je dozvoljena gradnja stambenog objekta.

Što se tiče projektovanog stambenog objekta, budući da situacija nije propisno kotirana niti pravilno nanosena građevinska linija, može se uočiti da jedan dio objekta najverovatnije se nalazi van zadate granice od 5m udaljenja od ivice parcele. Objekat u osnovi nije ucrtan sa slojevima zidnog omotača u smislu termoizolacije i prikazane kamene obloge a što utiče na bruto površinu samog objekta pa je potrebno dopuniti i uskladiti sve grafičke priloge.

Strehe krova takođe prelaze građevinsku liniju, pa budući da se objekat radi na velikoj parceli potrebno ga je adekvatno urbanistički smjestiti u skladu sa svim parametrima i pravilima. Parkiranje nije adekvatno riješeno za dva vozila tj. potrebno je kotirati širinu prilaznog puta i riješiti podužno parkiranje u skladu sa propisima.

Osnova temelja je odrađena za veći objekat, pri čemu je podna ploča trotoara na tlu ispred objekta temeljena a što nije u skladu sa konfiguracijom terena pa je prilog osnove temelja potrebno svesti na dimenziju samog objekta i usaglasiti priloge.



Na osnovi prizemlja u dnevnom boravku je prikazano dvoje dvokrilnih vrata dok su na izgledima i 3D modelu prikazani prozori pa je potrebno usaglasiti priloge.

Budući da su škure tamno zelene a ulazna vrata boje drveta potrebno je usaglasiti fasadnu stolariju.

Lomljeni kamen nije tipičan način oblaganja starih kamenih kuća, više se koristi u novije vrijeme kao majstorsko rešenje za oblaganje ograda, pa je potrebno slog kamena približiti tradicionalnoj boji i varijanti kad je već izabran taj način materijalizacije u skladu sa uslovima plana.

3D prikazom je potrebno obuhvatiti više od jedne fasade kao i dio uređenja parcele, potrebna su dva karakteristična presjeka minimalno u slučajevima kad nema promjena u gabaritu objekta.

U tehničkom opisu piše da postoji natkrivena terasa nagiba krova 8 stepeni kao i trijem sa ostavom, pa je potrebno usaglasiti tekst i grafičke priloge.

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).

Nije moguće ustanoviti da li su sve spoljne površine urađene od prirodnog kamena kako se navodi u tehničkom opisu, budući da situacija sa uređenjem terena nema legendu materijala sa tačno navedenim oblogama a na 3D modelu se sagledavaju betonirane površine ispred samog objekta pri čemu nije jasno prikazano.

Slojevi krova opisani u tehničkom opisu nisu prikazani u presjecima, dok je pokrivač trapezni krovni lim antracit boje a što se ne slaže sa grafičkim priložima i izdatim uslovima.

Tehničkim opisom pominje se kao međuspratna konstrukcija puna AB ploča kao i drvena konstrukcija sa drvenim gredama koja nije prikazana uopšte na presjeku pa je tekst tehničkog opisa potrebno usaglasiti terminološki kao i u skladu sa grafičkim priložima koje je potrebno precizno uraditi.

Fasadna bravarija je opisana od PVC profila u boji po izboru projektanta pa je potrebno definisati sve detalje u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 44/18) i stručnim uputstvom broj 01-1894/1 od 17.11.2021.godine.

Na navedeno obavještenje o rezultatima ispitnog postupka stranka se, preko punomoćnika, dopisom broj 01-332/23 - UPI - 8/2 od 08.03.2023. god. izjasnila da je kod nadležnog Organa tražila izdavanje novih urbanističko tehničkih uslova te da će urađeno idejno rješenje biti korigovano prema novim urbanističko tehničkim uslovima. Povodom toga ovaj Organ je našao da bi u slučaju eventualnog dobijanja novih urbanističko tehničkih uslova moralo biti urađeno novo idejno rješenje u skladu sa istim a to bi podrazumijevalo i podnošenje novog zahtjeva i novo upravno postupanje o predmetnom budući da do izdavanja novih urbanističko tehničkih uslova za novonastalu katastarsku parcelu br. 794 KO Čukovići, važe već izdati urbanističko tehnički uslovi na koje se zahtjev i urađeno idejno rješenje koje je predmet ocjene ovog Organa i odnosi.

S obzirom na sve gore navedeno, a kako je članom 73 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 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:

- Imenovanim po punomoćniku,
- u dosije,
- arhivi

GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA

Marija Mrvaljević, dipl. ing. arh.

