

CRNA GORA  
PRIJESTONICA CETINJE  
SLUŽBA GRADONAČELNIKA  
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA  
Broj: 01- 332/21- UPI - 34  
Cetinje, 21. 01. 2022. godine

Glavni gradski arhitekta Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu investitora Milene Vujović 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

## R J E Š E N J E

**Odbija se zahtjev investitora Milene Vujović za davanje saglasnosti na Idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta, projektovanog na katastarskim parcelama br. 2748 i 4693/5 KO Cetinje I, UP 364 u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Bogdanov kraj (zona C)" ("Sl list CG" - opštinski propisi br. 26/13), izrađenim od strane "LINEA ARS" d.o.o. Cetinje.**

### O b r a z l o ž e n j e

Zahtjevom broj 01-332/21-UPI-34 od 29.12.2021. godine, investitor Milena Vujović obratila se Glavnem gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na Idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta, projektovanog na katastarskim parcelama br. 2748 i 4693/5 KO Cetinje I, UP 364 u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Bogdanov kraj (zona C)" ("Sl list CG" - opštinski propisi br. 26/13), izrađenim od strane "LINEA ARS" d.o.o. Cetinje.

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.

Shodno navedenom Glavni gradski arhitekta je razmotrio zahtjev i izvršio pregled dostavljenog idejnog rješenja pa je, shodno članu 111 Zakona o upravnom postupku, Investitoru dostavio obavještenje o rezultatima ispitnog postupka kojim je Investitora obavijestio:

- da je potrebno u opštoj dokumentaciji priložiti ažurne izvode iz centralnog registra privrednih subjekata Projektanta i u skladu sa stvarnim ovlašćenjima propisno pečatirati i potpisati obavezne priloge i imenovanja kao i tehnički opis a sve u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018). Potrebno je, u skladu sa Zakonom, priložiti potvrdu inženjerske komore uz Licencu glavnog inženjera. Što se tiče situacije potrebno je priložiti ažurnu geodetsku podlogu sa svim objektima koji postoje na licu mjesta i tekstualno i grafički se izjasniti o njihovom daljem planiranom statusu. Takođe na situaciji je potrebno prikazati oba susjedna objekta i udaljenost od istih budući da su na obije bočne fasade planirani otvor. Kako predmetna urbanistička parcela nema dovoljnu širinu za još jedan slobodnostojeći objekat jer plan traži minimalnu širinu od 12 metara za postavljanje slobodnostojećeg objekta a preostali dio na uličnom frontu pored postojećeg objekta iznosi približno 7,5m, moguće je raditi objekat u nizu ili rekonstrukciju (dogradnju, nadogradnju) postojećeg objekta ili novi objekat drugačije pozicioniran da zadovolji sve parametre. Kako se granica urbanističke parcele ne poklapa precizno sa katastarskom parcelom a time i postojećim objektom potrebno je dopuniti urbanističko tehničke uslove u skladu sa smjernicama iz Plana i izjasniti se o objektima koji na situaciji prelaze katastarsku parcelu a time i urbanističku. Projektovani objekat je potrebno prikazati u skladu sa stručnim uputstvom Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma broj: 01-1894/1 od 17.11.2021. godine između ostalog u smislu poštovanja građevinskih linija na svim osnovama objekta kao i odnosa sa susjednim objektima. U konkretnom slučaju bočna građevinska linija nije ispoštovana na bočnoj i zadnjoj fasadi istu je potrebno nanijeti precizno, grafički i numerički. Što se tiče zauzetosti na parceli projektovani objekat je premašio zadate parametre. Bruto površina sprata nije tačno utvrđena u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine zgrade ("Službeni list Crne Gore", br. 060/18). U tabeli nijesu tačno prikazani ostvareni parametri izgrađenosti i zauzetosti. Fasadna obloga nije tačno prikazana ni usaglašena u grafičkom i tekstualnom dijelu dokumentacije a njena debljina utiče na zauzetost objekta kao i na ispunjenost uslova za energetsku efikasnost. Zadnja fasada nije prikazana na 3D modelu. Što se tiče oblikovanja objekta, a naročito krovnih ravnih i nagiba kao i formiranja ulaza i odnosa prema susjednim objektima, treba voditi računa da su na Cetinju zastupljene sniježne

padavine. Planirani nagib krova nije tipičan za ovo podneblje a nije doprinio ni jedinstvenom arhitektonskom izrazu tako da smjernice za oblikovanje i materijalizaciju nijesu ispoštovane u duhu dobre arhitektonske prakse. Prikazana parking mjesta ni estetski ni fukncionalno nijesu riješila parkiranje na predmetnoj urbanističkoj parceli što je potrebno korigovati.-

Investitor se izjasnio na rezultate ispitnog postupka pri čemu je samo djelimično postupio po primjedbama, priložen je ažuran izvod iz centralnog registra privrednih subjekata, a objekat je propisno pozicioniran u odnosu na građevinske linije s tim što je ucrtana bočna građevinska linija br. 2 koja ne postoji u planskom dokumentu. Grafički prilozi nijesu usaglašeni a u skladu s tim nijesu pravilno obračunate površine niti je data analiza ostvarenih parimetara na cijeloj parceli kao i tražene dopune i izjašnjenja. Tehnički opis nije potpisano od strane glavnog inženjera niti je prikazano uređenje terena na parceli kako na situaciji tako i na 3D modelu a što nije ispoštovano u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018) niti je priložena tražena potvrda inženjerske komore o članstvu.

Nadalje, što se tiče oblikovanja i materijalizacije Organ je našao da ni u dostavljenom korigovanom idejnom rješenju nijesu ispoštovane smjernice iz planskog dokumenta kao ni pravila struke u dijelu obaveze stvaranja jedinstvenog arhitektonskog izraza na predmetnoj parceli i uklapanja sa postojećim objektom, naročito u smislu krovnih ravni i odvodnjavanja krovova kao i odnosa sa objektom u nizu koji nije prikazan ni na osnovama ni na presjecima, dok se iz 3D modela vidi da objekti ni vizuelno ni tehnički propisno nijesu uklapljeni, pa je shodno izloženom a u skladu sa članom 18 i 116 Zakona o upravnom postupku odlučeno kao u dispozitivu rješenja.

**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

Marija Mrvaljević, dipl. ing. arh.

Dostavljeno:

- Imenovanoj
- U dosije
- Arhivi

