

CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
SLUŽBA GRADONAČELNIKA
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Broj: 01- 332/22- UPI - 18
Cetinje, 05. 07. 2022. godine

Glavni gradski arhitekta Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu investitora Ivana Gardaševića i Miloša Kaluđerovića 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 112 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 Ivana Gardaševića i Miloša Kaluđerovića za davanje saglasnosti na Idejno rješenje stambenog objekta, projektovanog na katastarskim parcelama br. 3283,3286/1,3284,3286/2 i 3286/3 KO Cetinje I, UP 469, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Bogdanov kraj (Zona C)" ("Službeni list CG" - opštinski propisi br. 26/13), izrađenim od strane "A-TIM STUDIO" d.o.o. Podgorica.

O b r a z l o ž e n j e

Zahtjevom broj 01-332/22-UPI-18 od 13.06.2022. godine, investitori Ivan Gardašević i Miloš Kaluđerović obratili su se Glavnem gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na Idejno rješenje stambenog objekta, projektovanog na katastarskim parcelama br. 3283,3286/1,3284,3286/2 i 3286/3 KO Cetinje I, UP 469, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Bogdanov kraj (Zona C)" ("Službeni list CG" - opštinski propisi br. 26/13), izrađenim od strane "A-TIM STUDIO" 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 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 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:

- Uz predmetni zahtjev dostavili ste Idejno rješenje stambenog objekta u elektronskoj formi, gdje je u dijelu opšte dokumentacije priložen ugovor koji nije potpisano od strane Projektanta i Investitora, nije potpisano imenovanje glavnog inženjera a izostao je i njegov potpis na tehnički opis, kao i od strane Investitora potpisani projektni zadatak, što je potrebno dopuniti 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 priložiti Listove nepokretnosti koji su sastavni dio izdatih urbanističko-tehničkih uslova ili nove ukoliko je došlo do promjena u imovinsko pravnim odnosima na urbanističkoj parceli.

Objekat nije postavljen u skladu sa građevinskom i regulacionom linijom iz Planskog dokumenta čak je nanijeta proizvoljna prednja građevinska linija. Budući da se na terenu uočava da je postojeći stambeni objekat u nizu sa susjednim objektom na kat. parceli 3294 KO Cetinje I, potrebno je preciznije prikazati odnos sa susjedom (u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata) i korigovati legendu budući da se boje i linije ne slažu na geodetskoj podlozi i situaciji. Odnos sa susjednim objektima je neophodno prikazati zbog otvora na bočnim fasadama i prilagoditi se zatečenim odnosima sa susjedima.

Dio ulice Peka Pavlovića gdje je planom preklopljena regulaciona i građevinska linija GL1 je u zoni sa postojećim objektima u nizu koji su postavljeni na ivici javne površine - trotoara i time je zadržan zatečeni odnos objekata s tim što su povećani parametri za izgradnju novih objekata.

Što se tiče oblikovanja projektovani objekat je spratnosti P+2 a ne dozvoljenih P+1+Pk i posjeduje tavanski prostor u 3D modelu pri čemu prilozi nijesu usaglašeni. Budući da je urbanističko tehničkim uslovima precizno opisano što se smatra potkrovljem: "*Formiranje podkrovne etaže podrazumeva izgradnju nadzidka visine 1.20m, odnosno najniža svetla visina ne sme biti veća od 1.20m na mestu gde se građevinska linija podkrovila i spratova poklapaju. Podkrovija su planirana isključivo u granicama gabarita objekata (bez erkera i dubokih streha)*", potrebno je korigovati rješenje krova. Objekat je nesrazmjeran, budući da je krovna etaža gotovo iste visine kao prizemlje i prvi sprat i dominira objektom koji je riješen skladnim rasporedom otvora i mirnom fasadom.

U datom presjeku se vidi da je stepenišni podest po sredini planiranih prozora pa je potrebno potvrditi tačnu poziciju istih ukoliko se zadržava dato rješenje.

U dijelu grafičke dokumentacije a po pravilima struke i važećem Pravilniku potrebni su karakteristični presjeci, a što znači minimalno 2, poduzni i poprečni presjek i drugi karakteristični presjeci ukoliko idejno rješenje objekta to zahtijeva.

Za objekte u nizu potrebna je precizna situacija i potrebno je pribaviti i saglasnost vlasnika susjednog objekta u nizu o formiranju niza, razgraničenju i rešavanju tehničkih detalja spoja dva objekta i izolacija u toku gradnje.

U tehničkom opisu je pomenuta fazna gradnja pa je potrebno obrazložiti o čemu se tačno radi budući da ova vrsta objekta predstavlja jedinstvenu funkcionalnu cjelinu pa fazna gradnja nije moguća. -

Budući, da se Investitor, u ostavljenom roku, nije izjasnio o rezultatima ispitnog postupka, niti je uvažio primjedbe i smjernice Glavnog gradskog arhitekte na koje mu je, kao nadležan, ukazao u cilju usklađivanja dostavljenog Idejnog rješenja sa istim, to je primjenom člana 112 stav 3 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:

- Miloš Kaluđerović
- Ivan Gardašević
- U dosije
- Arhivi