

**CRNA GORA**  
**PRIJESTONICA CETINJE**  
SLUŽBA GRADONAČELNIKA  
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA  
Broj: 01-360/18-UPI-7  
Cetinje, 14.12.2018.godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 88, a u vezi sa članom 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br.64/17, 44/18 i 63/18) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl.list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu Dr Jochen Schneider zastupanog po ovlaštenom punomoćniku „EXIM NEKRETNINE“ d.o.o. Cetinje, za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije postojećeg objekta-ruševine, projektovanog na kat.parceli br. 2270 K.O. 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), donio je

## **R J E Š E N J E**

**Odbija se** zahtjev Dr Jochen Schneider zastupanog po ovlaštenom punomoćniku „EXIM NEKRETNINE“ d.o.o. Cetinje, za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije postojećeg objekta-ruševine, projektovanog na kat.parceli br. 2270 K.O. 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.

## **O b r a z l o ž e n j e**

Aktom br. 01-360/18-UPI-7 od 15.11.2018.godine, „EXIM NEKRETNINE“ d.o.o. Cetinje ovlašćeni punomoćnik Dr Jochen Schneider, podnio je Glavnom gradskom arhitekti zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije postojećeg objekta-ruševine, projektovanog na kat.parceli br. 2270 K.O. 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 razmotrio je zahtjev Dr Jochen Schneider, idejno rješenje rekonstrukcije stambenog objekta čiji su 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, i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Članom 87 stav 5 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br.64/17, 44/18 i 63/18) propisano je da glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje zgrade, trga i ostalih javnih prostora u naseljima.

Članom 88 stav 1 i 2 citiranog zakona propisano je da se poslovi Glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 5 tačka 1,2,3,4 i 6 ovog člana prenose na jedinicu lokalne samouprave i 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.

Članom 87 stav 1 ovog Zakona propisano je, između ostalog, da se saglasnost izdaje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture, dok je članom 215 stav 2 istog zakona propisano da do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjivaće se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekata.



Glavni gradski arhitekta je u skladu sa članom 112 Zakona o upravnom postupku, aktom br. 01-360/18-UP-I-7 od 26.11.2018.godine zatražio od podnosioca zahtjeva da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka i načinu ostvarivanja toga prava.

Dana 03.12.2018. godine ovlašćeni predstavnik punomoćnika Veselin Marković je, usmeno na zapisnik kod ovog Organa, dao predlog za prekid postupka radi rješavanja prethodnog pitanja-rješavanja imovinsko-pravnih odnosa, budući da mu je u obavještenju, pored ostalog, ukazano na činjenicu da je objekat projektovan i na parcelama koje nijesu u svojini investitora odnosno da je površina objekta neusaglašena sa površinom upisanom u Listu nepokretnosti i Planskom dokumentu.

Imajući prednje u vidu, Glavni gradski arhitekta nalazi da se u konkretnom slučaju, rješavanje imovinsko-pravnih odnosa ne može smatrati prethodnim pitanjem, iz razloga što je takav predlog od strane punomoćnika postavljen u trenutku kada je Idejno rješenje već urađeno, jer su sva eventualno sporna pitanja morala biti riješena nakon izdavanja urbanističko-tehničkih uslova, odnosno u toku izrade samog Idejnog rješenja.

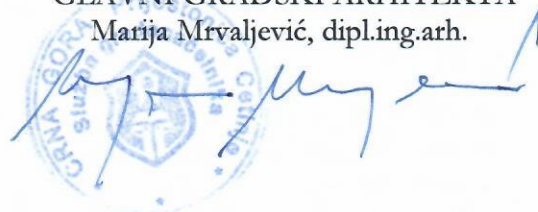
S obzirom na navedeno kao i na činjenicu da se Investitor nije izjasnio i o drugim bitnim primjedbama i konstatovanim nedostacima u dostavljenom Idejnom rješenju, eventualno rješavanje navedenog pitanja uz konstatovane ostale bitne nedostatke ne bi imalo uticaja na drugačiju odluku u ovoj upravnoj stvari.

Naime, iz priloženog Idejnog rješenja nivo intervencija prevazilazi pojam rekonstrukcije u okviru gabarita i predstavlja izgradnju sa izmijenjenom arhitekturom prvobitnog objekta. 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, 3D vizuelizacija dopunjena sa prikazom postojećeg okruženja nije priložena.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, Glavni gradski arhitekta je našao da se nijesu stekli uslovi za davanje saglasnosti dr Jochen Schneider na Idejno rješenje rekonstrukcije postojećeg objekta-ruševine, projektovanog na kat.parceli br. 2270 K.O. 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), zbog čega je riješeno kao u dispozitivu.

**PRAVNA POUKA:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma, u roku od 15 dana od dana prijema istog. Žalba se podnosi preko ovog organa u dva primjerka, taksirana sa 4 € a.t.

GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA  
Marija Mrvaljević, dipl.ing.arh.



Dostavljeno:

- „EXIM NEKRETNINE“ d.o.o. Cetinje, ovlašćenom punomoćniku dr Jochen Schneider
- Glavnom državnom arhitekti
- U dosije
- Arhivi