

CRNA GORA  
PRIJESTONICA CETINJE  
SLUŽBA GRADONAČELNIKA  
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA  
Broj: 01- 332/24- UPI - 21  
Cetinje, 19. 09. 2024. godine

Glavni gradski arhitekta Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu investitora Milutina Mudreše 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, 86/22, 4/23) 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 Milutina Mudreše za davanje saglasnosti na Idejno rješenje skladišnog objekta, projektovanog na katastarskoj parceli br. 1821/2 KO Cetinje II, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.12/14), izrađenim od strane "ERLANG" d.o.o. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom na ime Radoman Pavličević od 19.08.2024. u 13:00:13 +02'00' i elektronskim potpisom revidenta "Arhitektura Aurea" d.o.o. Podgorica na ime Gordana Raičević od 19.08.2024. u 13:03:40 +02'00'.

## Obrazloženje

Zahtjevom broj 01-332/24-UPI-21 od 21.08.2024. godine, investitor Milutin Mudreša obratio se Glavnom gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na Idejno rješenje skladišnog objekta, projektovanog na katastarskoj parceli br. 1821/2 KO Cetinje II, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.12/14), izrađenim od strane "ERLANG" d.o.o. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom na ime Radoman Pavličević od 19.08.2024. u 13:00:13 +02'00' i elektronskim potpisom revidenta "Arhitektura Aurea" d.o.o. Podgorica na ime Gordana Raičević od 19.08.2024. u 13:03:40 +02'00'.

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 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 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.

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:

- Idejno rješenje mora biti ovjereno elektronskim potpisom projektanta, a kako se radi o Idejnom rješenju poslovnog objekta radi se o fazi arhitekture a ne građevinskom projektu, pa je potrebno korigovati elektronski potpis, glavnog inženjera i ostale priloge, između ostalog priložiti ažurne potvrde komore, licencu i ostalo u skladu sa *Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl. List Crne Gore" br. 044/18, 043/19)*.

Budući da je istekla polisa osiguranja pivrednog društva potrebno je priložiti ažurnu. Nedostaje Ugovor između Investitora i Projektanta potpisan i pečatiran.

Projektni zadatak nije potpisan od strane Investitora i opisuje projektovani objekat a u uvodnom dijelu pominju se dva objekta pa nije baš jasno o čemu se radi i potrebno ga je uraditi u skladu sa članom 9 *Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl. List Crne Gore" br. 044/18, 043/19)* tako da sadrži sledeće: 1) uvod, 2) cilj i svrhu izrade tehničke dokumentacije; 3) predmet tehničke dokumentacije (opšti podaci o objektu, lokacija, namjena, kapacitet, faznost izgradnje, zahtjevani materijali, i podatke o zahtjevanom nivou instalacija i opreme); 4) osnove za projektovanje sa podacima o zahtjevanim tehnološkim procesima; 5) specifične zahtjeve; 6) potpis i ovjeru investitora.

U skladu sa članom 10 *Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl. List Crne Gore", br. 44/18 i 43/19)*, kada se radi idejno rješenje tekstualna dokumentacija idejnog rješenja sadrži **tehnički opis** projektovanog objekta sa navođenjem potrebnih komunalnih kapaciteta, sa posebnim osvrtom na materijalizaciju i obradu površina elemenata omotača (fasada i krovova), elemenata okvira stolarije/bravarije i dodatnih fasadnih elemenata (balkonskih ograda, brisoleja i elemenata dekora), kao i materijalizaciju i obradu površina u okviru uređenja terena, sa tabelom/legendom svih završnih obrada površina, njihovim površinama na terenu, potpisana od strane glavnog inženjera. Poželjno je da projektant navede izabrane završne materijale sa bojom prema RAL karti. Potrebno je uraditi tehnički opis potpisan od strane glavnog inženjera odgovarajuće struke (arhitektonske) za ovu vrstu objekata.



Prikazati pristupni put (katastarsku parcelu 1973/2 Ko Cetinje II), saobraćajni pristup za vozila i teretna vozila budući da se radi o skladištu kao i riješeno parkiranje. Dostaviti prilog Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena koji treba da sadrži kompletan obuhvat sa legendom/tabelom materijala završne obrade površina partera, ulazne kapije, ograde, kretanje pješaka i slično.

Potrebno je riješiti pristup objektu u skladu sa namjenom, parkiranje, uređenje terena, minimalno tehničke uslove za poslovni objekat, budući da je jedini objekat na formiranoj lokaciji, kao i uklapanje u realno 3D okruženje, a sve u skladu sa važećim propisima kao i propisom za kretanje lica sa invaliditetom i lica smanjene pokretljivosti.

Potrebno je prikazati ulaz i izlaz sa lokacije, prilagođeno između ostalih i vrsti vozila koja skladište materijal (teretna vozila), tehnički riješiti u skladu sa namjenom i priloženim urbanističko tehničkim uslovima.

Na presjecima označiti liniju postojećeg terena, iskotirati ograde i visinu potpornih zidova, a volumetriju objekta prilagoditi kontekstu i zatečenoj morfologiji terena. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi dijelovi budu jasno prikazani.

Idejno rješenje je potrebno uraditi u skladu sa *Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl. List Crne Gore", br. 44/18 i 43/19)*, pravilima struke (arhitektonske) i izdatim urbanističko tehničkim uslovima, pri čemu priloženi nepotpuni građevinski projekat nije adekvatna projektna dokumentacija u skladu sa Zakonom i ovom vrstom objekata.

Prikazani 3D model ne odgovara nijednom prilogu tehničke dokumentacije u cjelini kao ni stvarnom terenu i položaju pristupnog javnog puta. Urađen je krajnje proizvoljno i laički. U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti 3d prikaze objekta inkorporirane u šire realno okruženje iz gornjeg rakusa iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da nijedan dio objekta sa pripadajućim dijelom uređenja terena, ne ostane neprikazan.

Potrebna je ažurna geodetska podloga urađena od strane licencirane geodetske organizacije. Uvidom u kopiju plana parele, situaciju, prikazani 3D model, geoportal i ortofoto snimak uočava se da predmetna situacija na prikazuje tačno činjenično stanje pri čemu nema prikazanog javnog pristupnog puta te ne odgovara stvarnom stanju i zvaničnim evidencijama.

Potrebno je pribaviti uslove za priključenje na javni put od nadležnog organa budući da je podatak o udaljenju od javnog puta izostao u urbanističko tehničkim uslovima a koji bi u skladu sa Planom bio na 10m od spoljne ivice putnog pojasa za nekategorasani javni put, pri čemu iz projektne dokumentacije koja ne sadrži osnovne podatke nije moguće utvrditi ni poštovanje građevinske linije ni planiranu BRGP objekta budući da nema tekstualne dokumentacije a grafički nije završeno.

Na situaciji je potrebno precizno nanijeti granicu unutar katastarske parcele koje su nazanačene u UT uslovima a koje odvajaju površinu na kojoj je u skladu sa izdatim UT uslovima dozvoljena gradnja ove vrste objekata i jasno prikazati šumske i travnate površine koje neće biti tretirane ovim rešenjem u skladu sa napomenom iz urbanističko tehničkih uslova. -

Budući, da se Investitor, u ostavljenom roku, nije izjasnio o rezultatima ispitnog postupka, niti je uvažio primjedbe i smjernice Glavnog gradskog arhitekta 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 prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u roku od 15 dana od dana prijema istog. Žalba se podnosi preko Glavnog gradskog arhitekta taksirana sa 4 Eura a.t.

V.D. GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA

Marija Mrvaljević, dipl. ing. arh.



Dostavljeno:

- Imenovanom,
- U dosije,
- Arhivi