

CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
SLUŽBA GRADONAČELNIKA
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Broj: 01- 332/25- UPI - 23
Cetinje, 11. 08. 2025. godine

Glavni gradski arhitekta Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu Dragana Pejanovića za davanje saglasnosti na Idejno rješenje, na osnovu člana 22 i člana 23 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" broj 19/25) 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 Dragana Pejanovića za davanje saglasnosti na Idejno rješenje stambenog objekta, projektovanog na katastarskoj parceli br. 1704 KO Dobrusko selo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.12/14), izrađenim od strane "3A Studio" d.o.o. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom na ime Stefan Vlahović od 08.07.2025. u 15:58:54 +02'00'.

O b r a z l o ž e n j e

Zahtjevom broj 01-332/25-UPI-23 od 10.07.2025. godine, Dragan Pejanović se obratio Glavnom gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na Idejno rješenje stambenog objekta, projektovanog na katastarskoj parceli br. 1704 KO Dobrusko selo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.12/14), izrađenim od strane "3A Studio" d.o.o. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom na ime Stefan Vlahović od 08.07.2025. u 15:58:54 +02'00'.

Odredbom člana 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 19/25), propisano je da glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3.000,0 m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona u pogledu usaglašenosti sa urbanističko-tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta). Shodno stavu 2 ovog zakona propisano je da glavni gradski arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta iz stava 1 ovog člana, koji se odnosi na zgrade do 3.000,0 m² bruto građevinske površine, osim hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta. Stavom 3 pomenutog zakona propisano je da poslove iz stava 2 ovog člana glavni gradski arhitekta vrši kao prenesene poslove.

Shodno navedenom, Glavni gradski arhitekta je, u upravnom postupanju, razmotrio navedeni 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:

- *Urbanističko tehnički uslovi broj 05-332/24-903 od 10.12.2024. godine izdati od Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, Prijestonice Cetinje, odnose se na lokaciju formiranu od katastarskih parcela br. 1704, 1705 i 1706/2 K.O. Dobrsko selo, dok se kompletna dokumentacija Idejnog rješenja odnosi samo na katastarsku parcelu broj 1704, a što nije dozvoljeno. Lokacija za građenje se sastoji od predmetne tri katastarske parcele čime je zadovoljen traženi parametar Plana o minimalnoj dozvoljenoj površini za gradnju objekta na poljoprivrednim površinama i kao takve moraju biti navedene u svim prilogima i tretirane geodetskom podlogom i u skladu sa granicama sve tri katastarske parcele mora biti određena zadata građevinska linija.*

Bruto razvijene površine etaža objekta je potrebno usaglasiti sa kotiranim osnovama objekta s tim što je potrebno u ukupnim gabaritima kotirati i omotač konstrukcije sa svim slojevima fasade, kako bi se dobila stvarna zauzetost i izgrađenost a time i ukupna bruto površina objekta. Bruto površina potkrovlja naročito odstupa od stvarne površine koja se može sagledati iz datih dimenzija koje je potrebno korigovati u skladu sa završnim slojevima fasade.

U tehničkom opisu objekta dati su različiti opisi fasade kako u okviru tekstualnog dijela tako i u odnosu na grafički dio i 3D prikaz objekta pa je potrebno usaglasiti sve priloge. Pominje se termoizolacija od 5cm, zatim demit fasada od 8cm dok je na izgledima i 3D modelu data kompletno kamena fasada. Potrebno je opisati kamenu fasadu i koristiti kameni slog sličan tradicionalnom nikako lomljeni kamen i upodobiti priloge sa izabranim rešenjem.

Boja fasadne stolarije je u tehničkom opisu data kao providni lak pa je potrebno usaglasiti priloge.

Što se tiče oblikovanja i materijalizacije objekta osnovni utisak je da se radi o imitaciji tradicionalne arhitekture pri čemu pergola nije tipičan element tradicionalne arhitekture ovog kraja pa je natkrivanje terase potrebno uraditi na primjereniji način u odnosu na izabranu tradicionalnu arhitekturu, isto tako natkriveni ulaz sa drvenom konstrukcijom nije prilagođen tradicionalnoj seoskoj kući i njenoj jednostavnosti pa je budući da imaju dva ulazna hodnika moguće razmotriti uvučeni natkriveni ulaz ili tražiti primjereniju formu ulaznog dijela transponovanjem modernog i tradicionalnog izraza a nikako miješanjem različitih tradicija iz raznih krajeva Crne Gore i šire.

Što se tiče uređenja terena u tehničkom opisu piše da je parcela ograđena žičanom ogradom visine 1m i da je podijeljena na kolsku i pješačku, iz 3D modela se uočava kamena ograda, ulazne kapije se ne sagledavaju za kolski i pješački saobraćaj dok je dimenzionisanje ova dva ulaza sa javnog puta, sa zelenim ostrvima prilično nejasno u smislu dimenzija pa je potrebno jasnije riješiti u osnovi.

Tu je iz tehničkog opisa i čempresi iz grafičkog dijela nisu tipično zelenilo ovog kraja pa preispitati vrstu žive ograde ukoliko su za to planirane, budući da je prvenstvena namjena ovih površina poljoprivreda a stanovanje je u funkciji poljoprivrede, dok ukupni ambijent traži i odgovarajuće biljne vrste shodno podneblju.-

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 8 dana od dana prijema istog. Žalba se podnosi preko Glavnog gradskog arhitekta taksirana sa 4 Eura a.t.

Dostavljeno:

- Naslovu
- U dosije
- Arhivi

GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA

Marija Mrvaljević, dipl. ing. arh

