

CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
SLUŽBA GRADONAČELNIKA
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Broj: 01- 332/23- UPI - 38
Cetinje, 15. 01. 2024. godine

Glavni gradski arhitekta Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu investitora "ŽABLJAK ECO ESTATE" d.o.o. Podgorica 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, 086/22) i člana 18 i 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16, 37/17) donosi

RJEŠENJE

1. **Daje se saglasnost** investitoru "ŽABLJAK ECO ESTATE" d.o.o. Podgorica na Idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog ugostiteljskog objekta sa terasom, ukupne bruto površine objekta od 119,88m², spratnosti P, terasa površine 124,72m² i kampa (9988m² - 57 jedinica: 8 parcela za automobile, 32 za šatore i 17 bungalova) na lokaciji br. 41 predviđenoj Izmjenama i dopunama Programa objekata privremenog karaktera za područje Nacionalnog parka Skadarsko jezero, za period 2020.-2024. godine, br. 08-332/23-321/3 od 27.03.2023. godine, na dijelu katastarskih parcela br. 1545, 1546, 1547, 1548, 1550, 1556/1, 1556/3 KO Bobija, u sklopu urbanističkog rješenja na predmetnoj lokaciji gdje su još planirani avanturistički park (1587m²), privremeno parkiralište (1342m²) i ponton (25x3m), izrađenim od strane "LXXVI" d.o.o. Podgorica, i ovjereno elektronskim potpisom na ime Branislav Gregović od 15.01.2024. u 08:36:15 +01'00'.

Obrazloženje

Zahtjevom broj 01-332/23-UPI-38 od 26.12.2023. godine, investitor "ŽABLJAK ECO ESTATE" d.o.o. Podgorica se obratio Glavnom gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na Idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog ugostiteljskog objekta sa terasom, ukupne bruto površine objekta od 119,88m², spratnosti P, terasa površine 124,72m² i kampa (9988m² - 57 jedinica: 8 parcela za automobile, 32 za šatore i 17 bungalova) na lokaciji br. 41 predviđenoj Izmjenama i dopunama Programa objekata privremenog karaktera za područje Nacionalnog parka Skadarsko jezero, za period 2020.-2024. godine, br. 08-332/23-321/3 od 27.03.2023. godine, na dijelu katastarskih parcela br. 1545, 1546, 1547, 1548, 1550, 1556/1, 1556/3 KO Bobija, u sklopu urbanističkog rješenja na predmetnoj lokaciji gdje su još planirani avanturistički park (1587m²), privremeno parkiralište (1342m²) i ponton (25x3m), izrađenim od strane "LXXVI" d.o.o. Podgorica, i ovjereno elektronskim potpisom na ime Branislav Gregović od 15.01.2024. u 08:36:15 +01'00'.

Članom 87 stav 4 tačka 1 alineja 1 i 2 a u vezi sa članom 88 stav 1 i stav 3, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 082/20) propisano je da se saglasnost daje u pogledu usaglašenosti idejnog rješenja 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). Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta – član 215 Zakona.

Nakon razmatranja zahtjeva i pregleda dostavljenog Idejnog rješenja Glavni gradski arhitekta je, a shodno članu 111 Zakona o upravnom postupku, Investitoru dostavio obavještenje o rezultatima ispitnog postupka kojim ga je obavijestio da je predmetno Idejno rješenje je potrebno dopuniti u dijelu kampa u smislu da je kamp parcele potrebno dimezionisati na grafičkom dijelu u skladu sa propisima o njihovoj minimalnoj površini iz Pravilnika o klasifikaciji, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji kampova ("Službeni list Crne Gore" br. 61/11), potrebno je priložiti idejno rješenje građevinskih jedinica - bungalova budući da njihova razrada na nivou idejnog rješenja mora biti sastavni dio dokumentacije kako bi se utvrdila tačna površina a iste su date u 3D modelu.

Što se tiče pristupnih staza popločanih kamenom potrebno je izjašnjenje u tehničkom opisu da li se radi o plaganju ploča u suvom materijalu kako se ne bi trajno vezale za podlogu. U detalju je dato polaganje u pijesku pa je to potrebno naglasiti tehničkim opisom.

U skladu sa članom 25 Pravilnika o klasifikaciji, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji kampova za kamp do 100 parcela potrebno je planirati toalet za lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. Što se tiče restorana potrebno je usaglasiti grafički i tekstualno bruto površinu objekta.

Budući da lokacija nije opremljena vodom ni kanalizacijom idejno rješenje ugostiteljskog objekta između ostalog nije, u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 036/18), predvidjelo rezervoar za vodu, bioprečistač otpadnih voda, separator ulja i masti za restoransku kuhinju ili odgovarajuće tehničko rješenje ili tehničku prostoriju za pomenute namjene.

Investitor je dana 15.01.2024. godine dostavio izmijenjeno i dopunjeno Idejno rješenje kojim je uvažio primjedbe Glavnog gradskog arhitekta na način što je dopunio urbanističko rješenje kampa idejnim rješenjem tipske građevinske jedinice površine 29,93m², dimezionisane su kamp parcele prema propisu, planiran je toalet za lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. Naglašeno je da se kamene ploče na pristupnim putevima postavljaju u pijesku i tehničkim opisom su data planirana rešenja i idejni proračuni potrošnje vode i količine otpadnih voda u odnosu na broj korisnika i objašnjen je planirani dalji tretman kroz glavni projekat.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju ugostiteljskih objekata u okviru Izmjena i dopuna Programa objekata privremenog karaktera za područje Nacionalnog parka Skadarsko jezero, za period 2020.-2024. godine utvrđeno je da pri izgradnji objekata treba voditi računa da:

"Privremeni ugostiteljski objekat:

- je objekat namijenjen za pružanje ugostiteljskih usluga (kafe bar, restoran, slastičara, jednostavne ugostiteljske usluge).
- Privremeni ugostiteljski objekat površine do 30 m² može biti od lakih kvalitetnih materijala, proizveden od ovlašćenog proizvođača, montira se na gotovu postojeću podlogu, sa mogućnošću da se sa lokacije ukloni u cjelini ili u djelovima. Privremeni



ugostiteljski objekat površine preko 30 m² može biti od trajnog materijala - čelika pocinčanog i plastificiranog u boji, od inoksa, eloksiranog ili plastificiranog aluminijuma, drveta, a svojim izgledom, oblikovanjem i bojom usklađen sa prostorom u kojem se postavlja.

- Struktura fasada i zidova privremenog ugostiteljskog objekta može biti od pocinčanih bojenih limova, poliuretanskih panela, termopan stakla, fasadnih laminata ili fasadnih ispuna sa kamenim ili drvenim oblogama.
- Na prednjoj strani privremenog ugostiteljskog objekta, iznad prodajnog pulta može se postaviti sklopiva ili fiksna konzolna tenda, maksimalne širine 1,5 m od ivice ugostiteljskog objekta i minimalne visine 2,3 m računajući od kote trotoara.
- Sastavni dio ugostiteljskog objekta može biti ugostiteljska terasa. "

Predmetni ugostiteljski objekat projektovan je i opisan u tehničkom opisu na sledeći način: "Privremeni ugostiteljski objekat projektovan je u propisanim površinama 120m² + 125m². Lokacija ugostiteljskog objekta definisana je u skladu sa UTU ali sa konceptom organizacije kampa i to na način da se obezbijedi servisni pristup restoranu uz upotrebu bagi vozila na kraju interne saobraćajnice unutar kampa, a da restoran ostane i realtivno dostupan posjetiocima koji u kamp dolaze preko jezera. Imajući u vidu izrazitu denivelaciju terena restoran je lociran na mjestu relativne zaravni koja je iskorišćena za osnovni objekat koji se produžava na otvorenu terasu dužine 27m i širine 4m. Terasa je oblikovana između dvije izohipse, paralelna je sa njima i direktno orjentisana ka jezeru. Objekat restorana i terase projektovan je kao montažna privremena konstrukcija od metala i drveta odignuta od terena a sa ciljem što manjih intervencija na postojećoj topografiji. Konstrukcija restorana i terase je metalna, odignuta od terena sa ciljem što manjih intervencija u terenu ali i zbog potrebe da se obezbijedi horizontalna površina za organizaciju svih neophodnih funkcija restorana. Restoran je projektovan sa minimalnim sadržajima servisnog karaktera. Posjeduje kuhinju, sanitarni blok i garderobu za osoblje, toalete za goste, prostor za pripremu hrane, bar i prostor za boravak unutra. Na terasi se nalazi ugostiteljski prostor sa 68 stolica a unutar restorana 10. Sa terase restorana koja se nalazi na koti 36.35 nastavlja se pješačka komunikacija – stepenice ka obali jezera, tačnije do projektovanog pontona za pristup posjetiocima koji dolaze sa jezera. U pitanju je plutajući ponton dimenzija 25x3m."

U okviru urbanističkog rešenja lokacije br.41, između ostalih sadržaja, predviđeno je i privremeno parkiralište koje je projektovano za potrebe svih sadržaja na lokaciji gdje je tehničkim opisom navedeno: "Privremeno parkiralište projektovano je u zoni neposredno uz ulaz u kamp i uz pristupnu saobraćajnicu. Posjeduje kapacitet za ukupno 34 vozila na površini od 1.342m². Parkiralište je projektovano na način da maksimalno koristi postojeće zelenilo i topografiju kojima se prilagođava bez većih promjena i intervencija."

Što se tiče kampa tehničkim opisom je navedeno: "Idejno rješenje Auto kampa tretirano je na dijelu lokacije 41 u prostornom obuhvatu od 9.988m²." ... "Auto kamp posjeduje sve sadržaje propisane Pravilnikom i smještajne kapacitete u tri tipologije sa ukupno 57 jedinica, 8 parcela za automobile, 32 za šatore i 17 za bungalove. Takođe, Idejnim rješenjem predviđeni su i recepcija kampa, sanitarni sadržaji kampa na više lokacija, prostori za pranje posuđa, ličnog veša kao i prostori za pripremu hrane. Parcele za kamp prikolice locirane su u istočnom, ravnom dijelu lokacije koji je bez većih intervencija spreman da prihvati ovaj sadržaj. Parcele za smještaj šatora nalaze se na lokacijama koji je djelimično denivelisan pa je planirano postavljanje

manjih drvenih platformi odignutih od terena i u površini od 30m² koji bi predstavljali podlogu za montažu šatora i terasu istovremeno.

U sastavu auto kampa kao posebne smještajne jedinice projektovane su tipske jedinice – bungalovi. Osmišljeni su na lokacijama u blizini „primarne“ interne saobraćajnice i sa najboljim pogledom na okruženje. Zamišljeni su kao tipske, uniformisane jedinice, metalne konstrukcije sa oblogom od ariša i sa jednom ostakljenom fasadom putem koje se ostvaruje komunikacija sa okruženjem. Bruto površine 29,93m², bungalovi su smješteni svaki na svojoj parceli orijentacione površine min. 70m² uz važnu napomenu da parcele nisu međusobno povezane već da se nalaze zaronjene u ozelenjen i netaknut prirodni prostor koji obezbjeđuje dodatnu privatnost gostima auto kampa. Svi prateći – servisni sadržaji unutar kampa (sanitarni blokovi, vešeraj, kuhinjski blok, recepcija) projektovani su na način da predstavljaju ujednačen jezik oblikovanja i materijalizacije, svedenih formi i gabarita i sa jasnim i preglednim vezama na interne komunikacije unutar kampa. Unutar kampa nalazi se poseban sanitarni blok za hendikepirane osobe i on je lociran u zoni gdje se nalaze parcele za vozila sa kamp prikolicama ili specijalizovana kamp vozila na istoku lokacije.”

Uvidom u predmetnu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, Glavni gradski arhitekta je ocijenio da su arhitektonske karakteristike predloženog Idejnog rješenja ugostiteljskog objekta kao i kampa u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata ove namjene kao i u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Na osnovu izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru “ŽABLJAK ECO ESTATE” d.o.o. Podgorica na Idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog ugostiteljskog objekta sa terasom, ukupne bruto površine objekta od 119,88m², spratnosti P, terasa površine 124,72m² i kampa (9988m² - 57 jedinica: 8 parcela za automobile, 32 za šatore i 17 bungalova) na lokaciji br. 41 predviđenoj Izmjenama i dopunama Programa objekata privremenog karaktera za područje Nacionalnog parka Skadarsko jezero, za period 2020.-2024. godine, br. 08-332/23-321/3 od 27.03.2023. godine, na dijelu katastarskih parcela br. 1545, 1546, 1547, 1548, 1550, 1556/1, 1556/3 KO Bobija, u sklopu urbanističkog rješenja na predmetnoj lokaciji gdje su još planirani avanturistički park (1587m²), privremeno parkiralište (1342m²) i ponton (25x3m), izrađenim od strane “LXXVI” d.o.o. Podgorica, u odnosu na arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju i osnovne urbanističke parametre, pa je shodno članu 18 i članu 116 Zakona o upravnom postupku odlučeno 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: Naslovu, U dosije, Arhivi

