

CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
SLUŽBA GRADONAČELNIKA
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Broj: 01 - 332/21 - UPI - 30
Cetinje, 22. 11. 2021. godine

Glavni gradski arhitekta Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu investitora Bobana Sjekloće, 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 18 i 116 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

Bobanu Sjekloći **daje se saglasnost** na Idejno rješenje poslovnog objekta hale za servisiranje vozila bruto razvijene površine (BRP) 298,65 m², spratnosti P, projektovanog na katastarskim parcelama br. 1604/8, 1604/9, 1604/10 i 1604/31 KO Cetinje II, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.12/14), izrađenim od strane "A-DESIGN" d.o.o. Tivat.

Investitor je obavezan da obezbijedi pristup urbanističkoj parceli do podnošenja prijave za građenje objekta.

O b r a z l o ž e n j e

Zahtjevom broj 01-332/21-UPI-30 od 05.11.2021. godine, investitor Boban Sjekloća, obratio se Glavnom gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na Idejno rješenje poslovnog objekta hale za servisiranje vozila bruto razvijene površine 298,65 m², spratnosti P, projektovanog na katastarskim parcelama br. 1604/8, 1604/9, 1604/10 i 1604/31 KO Cetinje II, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.12/14), izrađenim od strane "A-DESIGN" d.o.o. Tivat.

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, dana 12.11.2021. godine Investitoru dostavio obavještenje o rezultatima ispitnog postupka kojim ga je

obavijestio da je bilo potrebno da Projektant pečatira potpisani ugovor, da bude potpisan projektni zadatak kao i potpisan tehnički opis od strane glavnog inženjera. Potrebno je uklopiti 3D prikaz u realno okruženje. Kotirati na situaciji građevinsku liniju u odnosu na granice formirane lokacije za građenje. Tehnički opis je potrebno uraditi tačno i precizno u skladu sa Pravilnikom i projektovanim objektom i navesti preciznu namjenu objekta. U smislu oblikovanja skladna proporcija objekta je narušena projektovanim krovom nagiba 6 stepeni koji je bilo potrebno ili sakriti ili kompletno izmijeniti. Što se tiče materijalizacije izbor panela obloge se razlikuje po boji na izgledima i 3D modelu a sami izbor boje takođe može uticati na ukupan efekat objekta. Takođe prikazana vrata se ne slažu u boji i materijalu pa je sve bilo potrebno precizno uskladiti u grafičkom i tektualnom dijelu dokumentacije. Objekat je planiran uz trasu budućeg magistralnog puta Cetinje-Nikšić na granici DUP-a "Crna Greda (zona F)" i urbanističke parcele planirane za turizam tipa T1 tako da je potrebno da ovaj objekat bude reprezentativan u smislu primjera za dalju urbanizaciju duž magistralnog puta u neposrednom okruženju budućeg hotelskog smještaja. Zbog svega toga potrebno je bilo predvidjeti više visokog i srednjeg zelenila na južnoj i jugozapadnoj strani objekta prema turističkoj zoni.

Investitor je dana 16.11.2021. dostavio izmijenjeno i dopunjeno Idejno rješenje kojim je uvažio primjedbe Glavnog gradskog arhitekta na način što je dopunio tekstualnu dokumentaciju, korigovao grafičku dokumentaciju u smislu korekcije samog volumena objekta i sakrivanja nagiba krovnih ravni atikom oko cijelog objekta, kotiranja građevinskih linija kao i usklađivanja priloga po pitanju materijalizacije fasade, a što se tiče uređenja terena planirano je više zelenila na zadnjem dijelu lokacije za građenje.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju ove vrste objekata u okviru Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.12/14) utvrđeno je da pri izgradnji objekata treba voditi računa da: "Arhitektonsko oblikovanje građevina mora biti u skladu s namjenom i tehnološkim procesom".

Na osnovu urbanističko tehničkih uslova osnovni urbanistički parametri za predmetnu lokaciju površine 2185m², koju čine kat. parcele 1604/8,1604/9,1604/10 i 1604/31 KO Cetinje II, čija je namjena između ostalog predviđena i za elektro-mehaničarske radionice glase:

- Indeks izgrađenosti 0.50 (BRP)
- Indeks zauzetosti 0.50
- Spratnost P
- Minimalna udaljenost od susjedne parcele za slobodnostojeće objekte je 5m
- Regulaciona linija je granica predmetnih katastarskih parcela prema putnom pojasu magistralnog puta dok se građevinska linija formira na minimum 15 metara od regulacione linije u skladu sa saobraćajno-tehničkim uslovima.

Uvidom u predmetnu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, Glavni gradski arhitekta je ocijenio da su arhitektonske karakteristike predloženog Idejnog rješenja poslovnog objekta hale za servis vozila u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata kao i u skladu sa urbanističkim parametrima, u okviru Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje. Objekat hale je projektovan kao slobodnostojeći BRP 298,65 m², pri čemu spratnost objekta je P, dok je ostvarena

zauzetost i izgrađenost na lokaciji 0,13 od dozvoljenih maksimalnih 0,50. Objekat je od susjednih parcela propisno udaljen i ne prelazi građevinske linije.

Iz priloženih listova nepokretnosti uočava se da u ovom trenutku formirana lokacija nema obezbijeđen pristup javnom putu već su katastarske parcele 1604/3 i 1604/30 u svojini Direkcije za javne radove Podgorica. Predmetna lokacija za građenje formirana je uz budući magistralni put Cetinje-Nikšić koji je u izgradnji prema podacima iz tehničkih uslova Uprave za saobraćaj, pa je potrebno obezbijediti pristup javnom putu.

Članom 51, stav 2 Zakona, propisano je da urbanistička parcela mora imati obezbijeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta, pa s obzirom na to a budući da predmetnoj lokaciji nije obezbijeđen pristup do javnog puta stavom 2 dispozitiva rješenja Investitoru je ukazano na obavezu obezbjeđenja istog do podnošenja prijave za građenje objekta.

Na osnovu izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Bobanu Sjekloći na Idejno rješenje poslovnog objekta hale za servisiranje vozila bruto razvijene površine (BRP) 298,65 m², spratnosti P, projektovanog na katastarskim parcelama br. 1604/8, 1604/9, 1604/10 i 1604/31 KO Cetinje II, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.12/14), izrađenim od strane "A-DESIGN" d.o.o. Tivat 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 ekologije, prostornog planiranja i urbanizma u roku od 15 dana od dana prijema istog. Žalba se podnosi preko Glavnog gradskog arhitekta taksirana sa 4 Eura a.t.

Dostavljeno:
- Imenovanom
- U dosije
- Arhivi

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

