

CRNA GORA  
PRIESTONICA CETINJE  
SLUŽBA GRADONAČELNIKA  
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA  
Broj: 01 - 332/22 - UPI - 10  
Cetinje, 31. 03. 2022. godine

Glavni gradski arhitekta Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu investitora Jovana Đuraškovića, 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

Jovanu Đuraškoviću **daje se saglasnost** na Idejno rješenje objekta vinarije, bruto površine 94,91m<sup>2</sup>, spratnosti Su, projektovanog na katastarskoj parceli br. 2543 KO Ceklin, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.12/14), izrađenim od strane "ACOS" d.o.o. Rožaje.

### O b r a z l o ž e n j e

Zahtjevom broj 01-332/22-UPI-10 od 30.03.2022. godine, investitor Jovan Đurašković, obratio se Glavnem gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na Idejno rješenje vinarije, bruto površine 94,91m<sup>2</sup>, spratnosti Su, projektovanog na katastarskoj parceli br. 2543 KO Ceklin, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.12/14), izrađenim od strane "ACOS" d.o.o. Rožaje.

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.

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:

"Na poljoprivrednom zemljištu se mogu postavljati objekti agroindustrije (poljoprivredno-preradivacki kompleksi)."

"Uslovi za postavljanje ovih objekata su:



da svojom funkcijom ne smiju ugroziti životnu sredinu i druge namjene u neposrednom okruženju, kao što su: uticaji na kvalitet vazduha, intenzitet buke, opterecenje saobracajnih tokova vecom frekvencijom vozila, znacajno uvecanje potreba za parking površinama i sl.”

“Pravila za izgradnju objekata: Maksimalna spratnost je P; Visina spratne etaže kao ni maksimalna visina objekata nije propisana i zavisi od funkcionalnog zahtjeva djelatnosti. Arhitektonsko oblikovanje gradevina mora biti u skladu s namjenom i tehnološkim procesom. Dozvoljava se izgradnja posebnih objekata, koji nemaju korisnu BRGP, kao što su infrastrukturni-fabricki dimnjaci, vodovodni i drugi tornjevi ili reklamni stubovi, cija visina se određuje prema tehnološkim potrebama; Ovakvi objekti postavljaju se tako da ne predstavljaju opasnost po bezbednost, da ne ometaju znacajno funkciju i sagledivost objekata i da su prihvativi u odnosu na njihov uticaj na životnu sredinu; Dozvoljena je izgradnja više objekata na parceli; Medusobno rastojanje objekata je min. 1/3 visine višeg objekta a ne manje od 4,0m; Unutrašnju organizaciju pojedinacnih kompleksa subzonirati u odnosu na sagledivost i pristup kompleksu, tako da se manje atraktivni sadržaji (skladišni, tehnološki, infrastrukturni prostori i objekti) organizuju u zoni koja nije neposredno okrenuta potencijalnim korisnicima; Organizacija sadržaja unutar parcele i funkcionalno-tehnološki proces u ovoj djelatnosti mora biti takav da ne utice negativno na stanje životne sredine i njenih osnovnih cinilaca vode, vazduha i zemljišta, niti proizvoditi buku, zagadenje ili neprijatne mirise.”

“Zelene površine: prostor između objekata i glavne servisne saobracajnice obavezno urediti kao slobodnu zelenu površinu u okviru koje se može organizovati pristup kompleksu ili površine za stacionarni saobracaj.”

Na osnovu urbanističko tehničkih uslova osnovni urbanistički parmetri, za ovu vrstu objekata na predmetnoj katastarskoj parceli 2543 KO Ceklin, glase:

- Maksimalni indeks zauzetosti 0,5
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0,5
- Spratnost P
- Minimalna udaljenja objekata od bočne i zadnje granice susjednih parcela iznosi 5 m a pored nekategorisanih puteva 10 metara računajući od spoljne ivice putnog pojasa

Uvidom u predmetnu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, Glavni gradski arhitekta je ocijenio da su arhitektonske karakteristike predloženog Idejnog rješenja objekta vinarije 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 vinarije je projektovan kao slobodnostojeći, BRP 94.91 m<sup>2</sup>, pri čemu je spratnost objekta Su- suteren sa tri strane ukopan u postojeći teren.

Na osnovu izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Jovanu Đuraškoviću na Idejno rješenje objekta vinarije, bruto površine 94,91m<sup>2</sup>, spratnosti Su, projektovanog na katastarskoj parceli br. 2543 KO Ceklin, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje (“Sl. list CG-opštinski propisi” br.12/14), izrađenim od strane “ACOS” d.o.o. Rožaje, 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 arhitekte taksirana sa 4 Eura a.t.

Dostavljeno:

- Imenovanom
- U dosije
- Arhivi

GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA

Marija Mrvaljević, dipl. ing. arh.

