

CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
SLUŽBA GRADONAČELNIKA
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Broj: 01- 360/18- UPI - 11
Cetinje, 25. 12. 2018. godine

Božidar Banović

BUDVA
Bjelaštica 2

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka

Aktom broj 01- 360/18- UPI - 11 od 18.12.2018. godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na Idejno rješenje etno sela i eko hotela na kat. parcelama kat.parcelama 1012, 1014/2, 1008, 1009, 1010, 1011, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 1014/1 i 1016, KO. Čukovići, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.12/14), izrađenim od strane "NIB-PROJEKT" d.o.o. Kotor.

Glavni gradski arhitekta nakon razmatranja navedenog zahtjeva, a u skladu sa članom 111 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), obavještava Vas o rezultatima ispitnog postupka:

Uz predmetni zahtjev ste dostavili Idejno rješenje etno sela i eko hotela u elektronskoj formi, čiji sastavni dio su urbanističko-tehnički uslovi br: 05-351/18-1494 od 27.08.2018. godine, izdati od strane Sekretarijata za održivi razvoj i infrastrukturu Prijestonice Cetinje, koje je potrebno dopuniti Listovima nepokretnosti i Kopijom plana katastarskih parcela.

Shodno izdatim urbanističko-tehničkim uslovima i tehničkom opisu predviđena je izgradnja etno sela i eko hotela II faza na kat.parc. 1014/2, 772, 773, 774, 775, 776 K.O.Čukovići. Urbanističko tehnički uslovi su izdati još i za kat. parc. 1008, 1009, 1010, 1011, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 777, 778, 1016 K.O. Čukovići ali je Faza II predviđena samo na gore navedenim parcelama.

Urbanističkim rješenjem nije prikazana faza III koja se pominje u tehničkom opisu. Ukoliko se predviđa fazna gradnja potrebno je odraditi detaljno urbanističko rješenje, prikazati utrošene kapacitete u prvoj fazi izgradnje i povezati sve sa budućim fazama u smislu planiranih kapaciteta, pozicija, parternog uređenja, pratećih sadržaja a sve to obraditi grafički i tekstualno.

Građevinskom dozvolom broj 05-361/17-UPI-146 od 20.06.2017. godine izdate Božidaru Banoviću, može se vidjeti da su u prvoj fazi izgrađena tri objekta ukupne bruto građevinske površine 203,4 m² na katastarskim parcelama 757, 758, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 1014/1 i 1016 K.O. Čukovići ne slažu se sa tehničkim opisom i grafičkim prilogom u smislu kat. parcela.

Urbanističkim rješenjem potrebno je prikazati šire i uže područje urbanističke razrade, s obzirom da gradnja kao ni faze nisu predviđene na kompletnom zahvatu na kom su izdati UT uslovi.

Što se tiče prikazanog urbanističkog rješenja nisu ispoštovani UT uslovi u smislu da: "Kompleks etno sela treba formirati kao tradicionalne grupacije kuća sa gumnima, zajedničkom bistijernom ili recipijentom za vodu i/ili malom seoskom crkvom....".

Projektovani eko hotel sastoji se od četiri etaže pri čemu je podrumaska etaža pozicionirana na koti terena tako da su dobijeni potporni zidovi malog platoa na prizemlju objekta visine cijele etaže, što značajno remeti prirodni ambijent i zahtjev iz Plana gdje se traži da se očuva zatečena konfiguracija terena pa su dozvoljene dvije mogućnosti spratnosti objekta u zavisnosti od konfiguracije S+P+Pk ili P+1+Pk.

Na 3D modelu nije prikazan pristup glavnom ulazu u hotel a u grafičkom prilogu nije dat podužni presjek objekta.

Etaža potkrovlja ima nazidak veći od 1,20 m. U Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list Crne gore", br. 024/10 I 033/14) data je definicija: "Potkrovlje ili završna etaža se nalazi iznad posljednjeg sprata. Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.20 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju."

Ravna terasa kao rješenje krova nad većim dijelom objekta kao ni balkoni cijelom dužinom etaže potkrovlja nisu autentični detalji lokalne arhitekture basena Skadarskog jezera, a UT uslovima za oblikovanje hotela je naglašeno da forma objekta mora imati karakteristike lokalne arhitekture.

Tehničkim opisom apartmani i sobe u hotelu su predviđene u kategoriji 4 ili 5 zvjezdica pa je potrebno poštovati Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 036/18), kako bi zadovoljile predviđenu kategoriju. Takođe rješenja uskladiti sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list CG“ br. 51/08, 34/11,35/13 i 33/14).

U smislu člana 112 Zakona o upravnom postupku, o rezultatima ispitnog postupka možete se izjasniti u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik kod ovog Organa, u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog akta.

Rok za donošenje i dostavljanje rješenja o davanju saglasnosti zbog soženosti upravne stvari koja se tiče dorade Idejnog rješenja produžava se u smislu člana 115 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) do 11.01.2019. godine.

Ako se ne izjasnite o rezultatima ispitnog postupka, Glavni gradski arhitekta donijeće rješenje bez Vašeg izjašnjenja.

- Dostavljeno:
- Imenovanom
 - U dosije
 - Arhivi

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

