



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proletarske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/25-3458/2
Podgorica, 14.04.2025. godine

„PEGASUS“ DOO

CETINJE

Veljko Željko Gazivoda
Zagrablje bb

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka s pozivom na član 111 stav 1, 2 i 3 Zakona o upravnom postupku

Aktom broj 05-332/25-3458/1 od 10.03.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „PEGASUS“ Doo Cetinje, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „KOTOR ARH“ DOO Kotor, ovjereno elektronskim potpisom dana 06.03.2025.godine u 13:04:33 + 01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta-mješovita namjena, na lokaciji koju čini kat.parcela br.435 KO Sutvara, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 95/20), Opština Kotor.

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na: 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000 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); 2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 5 ovog zakona.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima koji se preuzimaju u skladu sa zakonom kojim se uređuje uređenje prostora, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke. Članom 9 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 8 stav 2. Zakona čini obavezno usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uvidom u tehničku dokumentaciju idejnog rješenja ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke:

Smjernicama iz plana **prizemlje (P)** je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterena ili podruma. Imajući u vidu da u planskom dokumentu ne postoje smjernice u pogledu postavljanja prizemlja u odnosu na okolno uređen terene (nije određena maksimalna visina), pozivamo se na član 101 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br. 24/10 i 33/14)* kojim je poropisano da je podrum podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1.00 m. Ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se **najniža kota** konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Nadalje, prizemlje (P) nadzemna etaža čija se kota određuje planom u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za stambene objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00 m, a za poslovne objekte maksimalno 0.20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

U vezi sa prethodnim, a sagledavajući grafičke priloge idejnog rješenja, utvrđeno je da je etaža prizemlja postavljena na koti cca +2.50 m u odnosu na okolno uređen teren (graf. prilozi *Sjeverna fasada, Južna fasada, Istočna fasada, Presjek 1-1...*), te je neophodno etažu prizemlja projektovati do maksimalnih 1,0 m.

U pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekta potrebno je dati bolje rješenje. Predlaže se naglašavanje mase po vertikali primjenom različitih materijala kroz promjenu fasadne ravni, i to na način da se kamena obloga koja je predviđena na prizemnoj etaži postavi i na unutrašnje zidove fasada-na balkonima, a spoljne zidovi fasada prvog i drugog sprata predvidjeti kompletno u jednog boji. Na taj način vizuelno se odvajaju spoljene od unutrašnjih struktura kao i etaže namjenjene stanovanju u odnosu na etažu prizemlja. S tim u vezi, potrebno je ukinuti i horizontalne kamene obloge postavljene između prvog i drugog sprata.

Planskim dokumentom u pogledu zadovoljenja broja parking mjesta propirasan je parameter: stanovanje (na 1000 m²) 11PM (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 13pm); poslovanje (na 1000 m²) 21PM (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 29pm). Takođe, planom je propisano da najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim Pravilnikom). Sagledavajući grafički prilog idejnog rješenja *03.Osnova podruma*, utvrđeno je da je projektom predviđeno 42 PM, a da **nisu planirana parking mjesta za osobe sa posebnim potrebama.**

Smjernicama iz planskog dokumenta (str.376) visina zida može biti do 1,0 m. Iznimno, ako to zahtijevaju terenski uslovi, a nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta može se **podzid** izvesti kaskadno s horizontalnim pomakom od najmanje 2,0 m i visinom pojedine kaskade do 2,0 m. S tim u vezi, potrebno je iskotirati sve podzide na osnovama, presjecima i izgledima. Prostori između kaskada se ozelenjavaju visokim zelenilom u minimalno 80% površine izmaknute kaskade. Osim navedenog, plan propisuje da **terase sa podzidama je potrebno uraditi u maniru suvozida, od grubo klesanog ili pločastog kamena (9.3. Plan pejzažnog uređenja - sistem zelenih površina).** Materijalizaciju podzida prikazati i na 3d prikazima objekata kao i opisno kroz tehnički opis idejnog rješenja.

Uvidom u grafike priloge idejnog rješenja konstatuje se da je projektovan **izlaz na krov na oba predmetna objekta** koji ovim krov čini korisnom površinom. Omogućiti isključivo servisni izlaz na krov putem penjalica, a ne stepeništem kako je to predviđeno idejnim rješenjem.

Šira situacija planiranog stanja preklapljena sa ortofoto snimkom treba da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost.

Uža situacija treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, krovnih ravni (terasa, vijenac, sljeme), terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl.), kotama udaljenja objekta od objekata u neposrednom okruženju, kao i **ucrtanom saobraćajnicom po planskom dokumentu.**

Napominjemo da je projektну dokumentaciju po pitanju saobraćajne povezanosti potrebno uraditi u skladu sa revidovanim glavnim projektom rekonstrukcije (izgradnje buleva) magistralnog puta M-1 dionica Tiva-Budva, a sve na osnovu uvida u saobraćajno-tehničke uslove- akt br. 04-12146/2 od 01.12.2023.godine Skeretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Budva.

Dostaviti prilog **Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena** koji treba da sadrži kompletan obuhvat sa legendom/tabelom materijala završne obrade površina partera. U okviru legende/tabele egzaktno navesti sve površine i njihov procenat. Na prilogu prikazati osnovu koja je u direktnom kontaktu sa terenom. Napominjemo da je planskim dokumentom minimalan procenta ozelenjenosti na nivou parcele 25-30%.

Karakteristični presjeci/izgledi moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, potporni zidovi, susjedni objekti.), relativne i apsolutne visinske kote i udaljenja od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama.

Na presjecima označiti liniju postojećeg terena, iskotirati visinu potpornih zidova, a volumetriju objekta prilagoditi kontekstu i zatečenoj morfologiji terena. Dostaviti veći broj presjeka imajući u vidu da je idejnim rješenjem prikazan samo jedan presjek kroz objekte (*Presjek 1-1*). Takođe na presjecima, izgledima, odnosno svim grafičkim priložim je potrebno prikazati GL, RL i UP linije.

Dostaviti **Izjavu ovlaštene geodetske organizacije** koja će dati podatke o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu.

Kako je odredbom člana 7 Zakona o administrativnim taksama propisan nastanak taksene obaveze za upravne radnje -u trenutku podnošenja zahtjeva za izvršenje tih radnji, potrebno je prilikom podnošenja zahtjeva uz isti dostaviti dokaz o uplati administrativne takse od **2€** uplaćene na žiro račun Ministarstva br. **832-31624150-52**, shodno tarifi za administrativne takse.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku treba da se izjasnite na rezultate ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, odnosno da se dostavi tražena dopuna radi otklanjanja utvrđenih nepravilnosti, a ovo u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja, u suprotnom, ovaj javnopravni organ će donijeti rješenje bez vašeg izjašnjavanja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

