



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
Direktorat glavnog državnog arhitekta  
i razvoj arhitekture

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

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA  
Broj:09-332/23-4854/4  
Podgorica, 27.07.2023. godine

## **“BRAĆA MAGUD” D.O.O. KOTOR**

**Radanovići bb**

**KOTOR**

Predmet: Izjašnjavanje stranke o rezultatima ispitnog postupka po čl.111. st.1.i 2. Zakona o upravnom postupku.

Aktom, br. 09-332/23-4854/1 od 12.06.2023. godine, “ BRAĆA MAGUD GRBALJ “ D.O.O. Kotor, obratili su se ovom ministarstvu, Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, zahtjevom za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta mješovite namjene, spratnosti: Po+P+2 na lokaciji koju čine katastarske parcele, br. 171/1 i 172/3 K.O. Pobrđe u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br. 95/20), urađenog od strane privrednog društva „ OLIVER - ING„ D.O.O.Budva, elektronski ovjeren dana 12.06.2023. godine u 11:07:20 + 02'00' .

Naime, shodno članu 111.st.1. i 2. Zakona o upravnom postupku (“Službeni list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), u kojem je utvrđeno da je prije donošenja rješenja, javnopravni organ dužan, osim u slučajevima iz člana 113. ovog zakona, da obavijesti stranku o rezultatima ispitnog postupka te da stranka ima pravo da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, a radi izjašnjavanja na rezultate ispitnog postupka, obavještava vas o sledećem:

Glavni državni arhitekta je, polazeći od ovlašćenja iz člana 87.st.4.tač.1. al.1. i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj: 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), razmotrio vaš zahtjev i spise predmeta i uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta mješovite namjene, projektovanog od strane “OLIVER ING” D.O.O BUDVA, i ovjerenom elektronskim potpisom dana 12.06.2023. godine u 11:07:20, +02'00', na katastarskim parcelama br. 171/1 i 172/3 KO Pobrđe, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi broj: ), utvrdio i konstatovao da je isto nepotpuno i nije izrađeno u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (“Sl.list



Crne gore", broj 044/18 i 043/19), Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Sl. List CG", broj 24/10, 33/14, 091/20), pravilima struke, Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, planskim dokumentom Prostorno-urbanističkim planom Opštine Kotor, urbanističko – tehničkim uslovima broj 03-333/22-17584-2 od 21.02.2023. godine i rješenju o konzervatorskim uslovima broj UP/I – 05-168/2022-3 od 30.03.2022. godine, iz sledećih razloga:

**Naime, uvidom u planski dokument - Prostorno urbanistički plan Opštine Kotor propisane su sledeće smjernice za izgradnju objekata, a iste nijesu ispoštovane projektovanim idejnim rješenjem.**

Shodno smjernicama Prostornog urbanističkog plana Opštine Kotor, predmetna lokacija se nalazi : Odmak 1000 + m od mora, van cezure, u zoni planirane mješovite namjene objekata.

Mješovita namjena /MN/ Indeks zauzetosti : 0.4, Indeks izgrađenosti : 1.0, Spratnost: P+2 namjene. U zoni sa ovom kategorijom namjene dozvoljena je izgradnja prodajnih, stambenih, administrativnih, proizvodnih kapaciteta koji nemaju štetan uticaj na okolno stambeno tkivo, kao i objekata druge kompatibilne namjene definisane Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima. Navedena namjena je prikazana u naseljima (GUR-a), odnosno u naseljima (PUP-a) za koje je data mogućnost odabira i realizacije ovih investicionih aktivnosti u zavisnosti od potreba korisnika prostora.

U tekstualnom dijelu plana priložena je tabela "Urbanistički pokazatelji" sa iskazanim urbanističkim parametrima za mješovitu namjenu u skladu sa prostornim ograničenjima.

**Tačkom 9.7.4.7. Uslovi za arhitektonsko oblikovanje i izgradnju objekata; Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti formi objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora. Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja. Imajući u vidu gore navedeno za urbana naselja se utvrđuje mogućnost gradnje svih arhitektonskih stilova (voditi računa o međusobnom uklapanju arhitektonskih stilova), dok se za ruralna naselja utvrđuje obaveznost primjene tradicionalne / vernikularne arhitekture ruralnog naselja i to minimum za pročelje ("prednja/glavna fasada") planiranih objekata.**

Prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet različitim namjenama i funkcijama. Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju ekskluzivnog primorskog mjesta, svojom reprezentativnošću i kvalitetom obrade i izrade. Uzimajući u obzir specifičnost područja u pogledu obilnih padavina (kiše) koja urbanim jezgrima, zbog prisutnog aerozagađenja može imati negativne uticaje, a isto tako i velikih vrućina za vrijeme ljeta, treba koristiti postojeće materijale; Obavezna je izrada Detaljne studije predjela sa vrednovanjem ranjivosti predjela.

Uvidom u idejno rješenje je utvrđeno da isto nije izrađeno u skladu prethodno konstatovanim smjernicama iz pomenute tačke 9.7.4.7. planskog dokumenta.



Pored ostalog, idejno rješenje nije izrađeno u skladu sa Rješenjem o konzervatorskim uslovima broj UP/I – 05-980/2022-3 od 20.12.2022. godine, izdatog od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, PJ Kotor, a kojim je propisano sledeće:

-da je potrebno predvidjeti postavljanje više manjih objekata tradicionalnih gabarita, umjesto jednog objekta koji bi bio nesrazmjerno veliki u odnosu na naslijeđenu urbanu matricu ruralnih cjelina u okviru zaštićene okoline Prirodnog i kulturno historijskog područja Kotora. Položaje objekata, međusobne odnose, proporcije, volumene, rješenja krovova, odnose puno – prazno na fasadama objekata, planirati po uzoru na tradicionalnu arhitekturu (elemente interpretirati, a ne kopirati). Navedeno mora biti zasnovano na prethodno sprovedenim proučavanjima. Pri upotrebi materijala, prednost dati tradicionalnim materijalima i tehnikama gradnje, a ukoliko se koriste savremeni materijali, ne težiti kamufliranju i imitaciji (postavljanje kamenih obloga preko savremene konstrukcije), već autentičnim izrazom ostvariti kvalitetnu interpolaciju (primjer natur beton kao završna obrada fasade ili fasada malterisana malterom koji sadrži mljevenu opeku i slične obrade).

Takođe, idejno rješenje nije izrađeno u skladu sa urbanističko – tehničkim uslovima broj 03-333/22-17584-2 od 21.02.2023. godine, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, kojim je propisano sledeće: Predmetna lokacija se nalazi u zoni za koju važe Mjere I - "Autentične ruralne cjeline i obradiva imanja sa očuvanom originalnom parcelacijom": Očuvati i obnoviti i revitalizovati autentične ruralne cjeline sa ansamblima tradicionalne arhitekture (stambene i pomoćne zgrade, originalni elementi uređenja dvorišta, vrtova i sl.). Obnoviti i održavati maslinjake sa naslijeđenim tradicionalnim graditeljskim elementima. Interpolacije i novu gradnju planirati po uzoru na tradicionalnu arhitekturu i to prvenstveno u pogledu odabira položaja, organizacije prostora i primjene tradicionalnih tehnika i materijala. Posebno je važno poštovati naslijeđeno mjerilo – volumen objekata. Obnova i revitalizacija ruralnih cjelina može se vršiti uz prethodno izdate konzervatorske smjernice, kojima će se definisati nivo i sadržaj potrebne dokumentacije, a za pojedinačne izdvojene objekte ili komplekse obnova i revitalizacija vršiće se na osnovu konzervatorskih uslova.

Pored ostalog potrebno je predmetni zahtjev i idejno rješenje ispraviti i dopuniti i uskladiti sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl.list Crne gore", broj 044/18 i 043/19), u sledećem smislu:

-Naime, shodno članu 3 Pravilnika, Idejno rješenje treba sadrži prikaz planirane koncepcije objekta, sa prikazom i navođenjem svih podataka neophodnih radi davanja saglasnosti državnog arhitekta za zgrade, trgovce i ostale javne površine, odnosno radi sagledavanja resursnih i prostornih mogućnosti i ograničenja izgradnje objekata sa ciljem da se usvoji makrolokacija i prostorna dispozicija objekta, utvrde osnovne funkcionalne, tehnološke i tehničke karakteristike objekta, faznost građenja, odnos prema prostoru i životnoj sredini, odnosno definiše optimalni koridor za linijske objekte.

- Projektni zadatak uskladiti sa članom 9 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019.) tako da sadrži sledeće: 1) uvod, 2) cilj i svrhu izrade tehničke dokumentacije; 3) predmet tehničke dokumentacije (opšti podaci o objektu, lokacija, namjena, kapacitet, faznost izgradnje, zahtjevani materijali, i podatke o zahtjevanom nivou instalacija i opreme); 4) osnove za projektovanje sa podacima o zahtjevanim tehnološkim procesima; 5) specifične zahtjeve; 6) potpis i ovjeru investitora. Svu potrebnu tehničku dokumentaciju, i tehnički opis, uredno potpisati i ovjeriti od strane projektanta i investitora;



-U skladu sa članom 10 Pravilnika kada se radi idejno rješenje tekstualna dokumentacija idejnog rješenja sadrži tehnički opis projektovanog objekta sa navođenjem potrebnih komunalnih kapaciteta, sa posebnim osvrtom na materijalizaciju i obradu površina elemenata omotača (fasada i krovova), elemenata okvira stolarije/bravarije i dodatnih fasadnih elemenata (balkonskih ograda, brisoleja i elemenata dekora), kao i materijalizaciju i obradu površina u okviru uređenja terena, **sa tabelom/legendom svih završnih obrada površina, njihovim površinama na terenu, potpisana od strane glavnog inženjera. Precizno navesti završne materijale sa bojom prema RAL karti kao i procenat zelenila i procenat popločanja na parceli**; U svim grafičkim priložima u kojima se upisuju relativne kote objekta, obavezno se upisuje i podatak koja apsolutna visinska kota odgovara relativnoj nultoj koti objekta.

-Shodno članu 13. Pravilnika, Grafička dokumentacija idejnog rješenja za zgrade sadrži grafičke priloge u odgovarajućoj razmjeri i to: situacioni plan sa položajem objekta na lokaciji, prikazanim gabaritima, dimenzijama, karakterističnim visinskim kotama, udaljenosti od susjednih parcela i objekata, kao i prikazom postojećih objekata; situaciju sa idejnim rješenjem uređenja terena; izgled objekta sa izgledom krova; osnove, karakteristične presjeke; i 3D vizuelizaciju sa prikazom postojećeg okruženja.

**Pored ostalog, pregledom idejnog rješenja utvrđeno je i konstatovano da isto nije izrađeno u skladu sa predmetnim Pravilnikom i pravilima struke iz sledećih razloga:**

-Svi grafički prilozi pored orijentacije i legende površina treba da sadrže i razmjernik.

-Šira situacija planiranog stanja treba da bude preklapljena sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenosti planiranih objekata od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost. Na širem situacionom planu je potrebno prikazati cijelu lokaciju objekata, položaj regulacione i građevinske linije, kao i granice katastarskih parcela.

-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 planu;

-Prilog Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena 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;

-Karakteristični presjeci/izgledi moraju sadržati širi prikaz kompletne lokacije kompleksa objekata 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 ograde i visinu potpornih zidova, a volumetriju objekta prilagoditi kontekstu i zatečenoj morfologiji terena. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi dijelovi budu jasno prikazani.

-Radi sagledavanja osunčanja objekata i lokacije tokom godine i sagledavanja vizura, potrebno je izraditi studiju sjenke, osunčanja i vizura za objekte i njihov uticaj na okolne objekte i okruženje, i stu dostaviti uz idejno rješenje.

- Potrebno je izraditi realne 3d prikaze za cijelu lokaciju objekta, odnosno za širu lokaciju sa prikazom planiranih, projektovanih i izvedenih objekata.

**- Na osnovu utvrđenog konstatuje se da je potrebno idejno rješenje u potpunosti izraditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata Pravilnikom o**



načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta, planskim dokumentom, urbanističko-tehničkim uslovima, konzervatorskim uslovima, i pravilima struke.

Na osnovu svega utvrđenog, Glavni državni arhitekta konstatuje da se nijesu stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju predmetnog objekta – golf terena.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku i čl.87.st. 4. tač.1.al.1.i i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, treba da se izjasnite na rezultate ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, a ovo u roku od 15 (petnaest) dana od dana prijema ovog obavještenja.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju, ovo Ministarstvo će postupiti u skladu sa članom 112 stav 3 Zakona o upravnom postupku i donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**VLADAN STEVOVIĆ M. Arch.**

**Vladan  
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović  
DN: c=ME, ou=Pravno lice,  
2.5.4.97=VATME-02760517,  
o=Ministarstvo ekologije prostornog  
planiranja i urbanizma,  
serialNumber=58355,  
givenName=Vladan, sn=Stevović,  
cn=Vladan Stevović  
Date: 2023.07.27 12:38:26 +02'00'

Obradili:

Nataša Pavićević, dipl. pravnik

Siniša Minić, d.i.a.