



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/24-11311/2
Datum: 26.11.2024. godine

Mirko Vučinić

NIKŠIĆ

Danila Bojovića bb

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

Aktom broj 05-332/24-11311/1 od 27.08.2024. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta, Glavnom državnom arhitekti ovog Ministarstva, obratio Mirko Vučinić iz Nikšića, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane "FATIMA-ING" d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 23.08.2024. godine u 11:39:36, +02'00', za izgradnju poslovno stambenog objekta, na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 209 i 210/1 sve KO Vranovići, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“ br. 95/20) Opština Kotor.

Članom 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 4/23), utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti 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, bruto razvijena građevinska površina, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

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

Radi usklađivanja katastarskih parcela sa predulovima i pravilima parcelacije definisanih PUP-om Kotora, izrađuje se elaborat parcelacije (str.370 plana). Nakon definisanja i određivanja konačne lokacije /izdavanje UTU-a / pristupa se izradi **Elaborata parcelacije**. Elaboratom parcelacije utvrđuje se lokacija - jedinica građevinskog zemljišta. S tim u vezi, potrebno je dostaviti Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, a isti mora biti ovjeren i sproveden kod Uprave za nekretnine.

Dostaviti **Izjavu ovlašćene geodeste organizacije** koja će dati prikaz tačne lokacije za građenje tj. kat. parcele koje ulaze u sastav iste i njihovu površinu, kao i predviđen prilaz predmetnoj lokaciji, odnosno preko kojih kat. parcela se prilazi lokaciji i u čijem su vlasništvu.

Uvidom u akt br. 04-6763/2 Uprave za Saobraćaj, u dijelu opštih saobraćajno-tehničkih uslova navodi se da se **Građevinska linija može planirati na minimum 10 m od regulacione linije** iz razloga što planskim dokumentom nije definisana građevinska linija uz budući bulevar. Imajući ovo u vidu, ovu Gl liniju je potrebno iskotirati u odnosu na regulacionu liniju i nanijeti je na svim grafičkim priložima. Osim toga, sve GL, RL i linije katastarskih parcela prikazati na svim grafičkim priložima situacija, osnova i presjeka.

Na osnovu uvida u Rješenje o konzervatorskim uslovima br. UPI/I-05-376/2024/3 konstatovno je da su za predmetni prostor predviđene *Mjere I-autentične ruralne cjeline i obradiva imanja sa očuvanom originalnom parcelacijom*. Neki od propisanih uslova Mjera I je da interoplaciju i novu gradnju treba planirati po uzoru na tradicionalnu arhitekturu i to prvenstveno u pogledu odabira položaja, organizacije prostora i primjene tradicionalnih tehnika i materijala.

U vezi sa prethodnim, na fasadama u dijelu koji se odnosi na primenu sivog maltera postaviti kamenu oblogu istu kao na prizemnoj etaži objekta. Takođe, na većoj sivoj omalterisanoj površini na bočnoj strani prvog dijela objekta primijeniti iste kamene ploče. Zadržati sive površine maltera u "unutrašnjem" dijelu fasada. Preispitati mogućnost promjene materijalizacije kroz promjenju fasadne ravni na etažama 1 i 2.

Dostaviti pokaznicu površina koje su ušle u zauzetost lokacije u vidu grafičkog prikaza-šeme. Indeks zauzetosti važi kao maksimalna vrijednost za sve nadzemne etaže i ne može se uzeti kao vrijednost samo na nivou prizemlja. S tim u vezi, uračunati površine iznad ulaza u prvi dio objekta, tačnije po vertikali na prvom spartu ozelenjeni prostori desno od stepeništa i trepezarije stana S7.

Uvidom u idejno rješenje, grafički prilog br.04-11 *Presjek 2-2*, konstatuje se da je projektovan izlaz na krov. Na poslednjoj etaži objekta nije moguće projektovati komunikaciju za izlaz na krovnu površinu kako je to predviđeno tehničkom dokumentacijom (visina kućice je cca 3.0 m), već je moguće jedino omogućiti **servisni izlaz na krov**. Prikazati sve visinske kote u prisjecima, kao i visinu supstrata na krovu budući da se u cijeloj površini planira ozelenjavanje istog.

Uskladiti tehnički opis idejnog rješnja, iz razloga što se u istom u dijelu tabelarnog prikaza ostvarenih urbanističkih parametara navodi da je spratnost objekta $Po(G)+P+1$, dok se kroz preostali dio tehničkog opisa navodi ostvarena spratnost $Po(G)+P+2$. U tehničkom opisu navesti i **procenat zelenila** i procenat popločanja na parceli. Napominjemo da je planskim dokumentom za predviđenu namjenu neophono ostavariti minimum 20-30 % zelenila na lokaciji.

Sve grafičke priloge, uključujući 3d prikaze, dostaviti potpisane na Obrascu 6 u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018., 043/19 od 31.07.2019. godine).

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.

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.

Karakteristični presjeci/izgledi moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa udaljenjem od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi djelovi budu jasno prikazani.

U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti 3D prikaze objekta inkorporirane **u šire realno okruženje iz gornjeg rakusa iz više pozicija** sa pripadajućim uređenjem terena, tako da nijedan dio objekta sa pripadajućim dijelom uređenja terena, ne ostane neprikazan. Na 3D prikazima prikazati kompletnu parcel-lokaciju za građenje.

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 7 (sedam) 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

