



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

Broj: 09-332/23-778/4  
Datum: 10.08.2023.godine

## “KAVARIĆ GROUP ” DOO

**Podgorica**  
Donja Gorica, Cetinjski put bb  
(robna kuća Zečanka)

Predmet: Izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka,  
shodno članu 111. Zakona o upravnom postupku

Aktom broj: 09-332/23-778/1 od 31.01.2023.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „Kavarić group” d.o.o. iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „Lineaars“ d.o.o. Cetinje, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 30.01.2023. godine u 16:11:29 + 01'00', za izgradnju objekta na katastarskoj parceli br.996/1 KO Sutvare, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opština Kotor (“Službeni list CG“-opštinski propisi br.95/20), Opština Kotor.

Smjernicama iz planskog dokumenta PUP opštine Kotor („Službeni list Crne Gore br. 95/20), Opština Kotor, na kat. parc. 996/1 K.O. Sutvara, planirana je namjena naselje (N).

Urbanistički parametri predviđeni za lokaciju su: BRGP=6.673 m<sup>2</sup>, indeks zauzetosti 0.40, indeks izgrađenosti 1.0, spratnost odnosno visina objekata P+2.

Predmetna lokacija se nalazi u zoni prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, preciznije u bafer zoni zaštićenog područja Kotora.

Neophodna je izrada **Konzervatorskog projekta** u skladu sa konzervatorskim uslovim br. UP/I-05-285/2021-3 izdatih dana 05.08.2021.godine od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara područna jedinica Kotor, za izgradnju objekta na predmetnoj lokaciji, shodno članu 103 stav 7 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list CG“ br. 49/10, 140/11, 44/17, 18/19). Sadržaj konzervatorskog projekta je preciziran Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru („Sl. list CG“ br. 61/18).

Imajući u vidu prednje navedeno Direktorata glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, donio je Rješenje o prekidu postupka br. 09-332/23-778/3 od 21.02.2023. godine, i naložio investitoru da se shodno članu 111 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Službeni list Crne Gore“, br.049/10, 040/11, 044/17, 018/19), kojim je definisano pravo vlasnika, odnosno držaoca kulturnog dobra na stručnu pomoć, obrati Upravi za zaštitu kulturnih dobara.

Kako Uprava za zaštitu kulturnih dobara PJ Cetinje nije u primjerenom roku dostavila Izjašnjene u dijelu davanja mišljenja u izradi tehničke dokumentacije za predmetni objekat, sa pozivom na član

104 stav 4 Zakona o upravnom postupku, Direktorat glavnog državnog arhitekta će nastaviti postupak.

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 i 82/20), 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 dostavljenu dokumentaciju i predmetni planski dokument, ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće:**

Predmetna katastarska parcela broj 996/1 KO Sutvare, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor, nalazi se u okviru zone Naselja (N). Za predmetnu lokaciju predviđena je mješovita namjena.

Urbanistički parametri predviđeni za lokaciju su: BRGP=6.673m<sup>2</sup>, indeks zauzetosti 0.40, indeks izgrađenosti 1.0 i spratnost P+2.

Uvidom u dostavljenu tehničku dokumentaciju utvrđeno je da za predmetni objekat nije naveden naziv, a koji je potrebno precizirati u skladu sa planiranom namjenom objekta. Predloženo idejno rješenje predstavlja izgradnju objekta mješovite namjene - trgovina i poslovanje.

Organizacija objekta u smislu namjene i korišćenja nije dovoljno razrađena. Etaže objekta su predstavljene tako da ne definišu jasnu podjelu između namjene trgovina i namjene poslovanje. Neophodno je da se iste razlikuju, te da se jasno definiše sadržaj u funkciji poslovanja.

Sa aspekta oblikovanja i materijalizacije, objekat je potrebno uskladiti na nivou idejnog rješenja. U oblikovanju atike kao parapetnog zida iznad krovnog vijenca, neophodno je voditi računa o oblikovnosti objekta kao cjeline, radi stvaranja jedinstvenog arhitektonskog izraza objekta. Potrebno je preispitati estetski izraz objekta s obzirom da jednolične staklene fasade i organizacija otvora na objektu ne predstavljaju primjer dobre arhitektonske prakse.

Pejzažno uređenje parcele, odnosno zelene površine je potrebno uskladiti sa smjernicama iz planskog dokumenta. Za poslovne objekte propisan je minimalan procenat ozelenjenosti na nivou parcele u iznosu od 20%. Potrebno je korigovati idejno rješenje u skladu sa gore navedenim, a procenat slobodnih i zelenih površina prikazati u tehničkom opisu i na grafičkim priložima.

Napominjemo da je visinske razlike između trotoara i kolovoza, i drugih denivelisanih dijelova parcele i planiranog objekta kao i druge vidove olakšane pristupačnosti neophodno projektovati i graditi na osnovu odredbi *Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekta za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.*

**Osim navedenog upućujemo na sledeće tehničke nedostatke idejnog rješenja:**

**Projektni zadatak** idejnog rješenja je potrebno uskladiti sa članom 9 *Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta* (br. 044/18, 043/19) 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, uključujući ugovor između projektanta i investitora, projektni zadatak i tehnički opis, uredno potpisati i ovjeriti od strane projektanta i investitora.

**Šira situacija** planiranog stanja treba da bude preklapljen sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost. Na širem situacionom planu je potrebno prikazati cijelu urbanističku parcelu (i kada se gradi na dijelu),

te tabelarno prikazati kapacitete za preostali dio urbanističke parcele, 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 DUP-u.

Potrebno je 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 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 fasadama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih djelova objekta uz opis i legendu. Na presjecima označiti liniju postojećeg terena, iskotirati ograde i visinu potpornih zidova, a volumetriju objekta prilagoditi kontekstu i zatečenoj morfologiji terena.

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, a ovo u roku od 8 (osam) 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.**