



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 05-332/24-11985/2
Datum: 18.12.2024.godine

„AUŠRA“ DOO HERCEG NOVI

HERCEG NOVI

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

Aktom broj 05-332/24-11985/1 od 12.09.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratilo se „AUŠRA“ DOO HERCEG NOVI, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „OCULUS Architecture Studio“ d.o.o. Budva, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 06.09.2024. godine u 08:44:45, za izgradnju turističkog naselja sa 5* Paradigma – Zagora UP16, Zona K, koju čine kat.parcele br.782/1, 782/2, 783 i 784 KO Zagora, u zahvatu Pup – a, Opština Kotor („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi broj 095/20), 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, 86/22 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 dostavljeno Idejno rješenje i predmetni Planski dokument ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće nedostatke:

Grafički prilog **Situacija – prikaz okruženja** treba da sadrži udaljenosti planiranih objekata od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost. Jasno prikazati udaljenost najjisturenijih dijelova objekta u odnosu na susjedne parcele. Na širem situacionom planu je potrebno, pored tabelarnog prikaza ostvarenih urbanističkih parametra dati legendu površina za parterno uređenje, položaj regulacione i građevinske linije, kao i granice katastarskih parcela. Situaciono rješenje je potrebno dopuniti apsolutnim i relatinim visinskim kotama uređenog i nivelisanog terena i trotoara uz objekat i krovova svih objekata.

Uvidom u grafičku dokumentaciju evidentirane su bruto površine koje su manje od neto površina. Takođe, prema grafičkom prilogu br. 24 – *Faza 2 – objekat 3 Osnova prizemlja*, utvrđeno je da osnova suterena, koja je prema namjeni koristan prostor - sobe, nije uzeta u obračun bruto površine objekta. **Neophodno je korigovati i izvršiti obračun svih površina u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, br.60/18).**

Prema grafičkom prilogu br. 4 – *Situacija sa osnovom krova centralnih funkcija* kao spratnost objekta 2 se navodi Po+S+P, dok je u grafičkom prilogu br. 37 evidentirano da etaža na koti 163.96 nije u potpunosti ukopana. Shodno Planskom dokumentu je definisano da je *podrum u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena.*

Takođe, evidentirano je da objekat 2 nema obezbijeđen kolski i pješački pristup i objektu je moguće pristupiti jedino kroz objekat 1, te se konstatuje da objekat 1 i objekat 2 čine jednu funkcionalnu cjelinu i njihova spratnost se ne može posebno posmatrati. Vertikalni gabarit objekta planskim dokumentom je definisan spratnošću P+1+Pk - dvije etaže + potkrovlje ili povučeni sprat (suteran + 1 etaža ili prizemlje + 1 etaža), te se konstatuje da je neophodno **korigovati spratnost objekta** u skladu sa smjernicama definisanim u Planskom dokumentu.

Grafičke priloge – **presjeko i izgled** je neophodno tehnički dopuniti visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) kako bi se mogao sagledati položaj objekata u odnosu na postojeći teren. Na svakom prilogu je neophodno prikazati kotu okolnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat, kote podova svih etaža i kote krovnih vijenaca.

Neophodno je dostaviti **užu situaciju sa osnovom prizemlja**. Uža situacija treba da bude prikazana 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 saobraćajnim priključkom za predmetnu parcelu. Takođe, na situacijama je potrebno označiti glavne ulaze u objekte.

Dalje, uvidom u dostavljeno idejno rješenje **nijesu evidentirani pješački prilazi** objektima. Neophodno je parterno uređenje kompleksa dopuniti pješačkim stazama i obezbijediti prilaz do svakog objekta i prikazati na svim relevantnim grafičkim prilogima.

Potrebno je dostaviti **3D vizuelizaciju** uklapanja cijelog kompleksa u postojeće okruženje.

Potrebno je dostaviti **geodetsku podlogu** sa potpisom i pečatom licencirane geodetske firme, ne stariju od 6 mjeseci.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku potrebno je 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 izjašnjenja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đurišić

