



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: 09-332/23-1762/6  
Podgorica, 09.05.2023. godine

**DESIGN & CO DOO TIVAT**

**PODGORICA**

Bul. Svetog Petra Cetinjskog br.149  
Sprat V, stan 33

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu

**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: 2023.05.09 13:18:02 +02'00'



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

Broj: 09-332/23-1762/6  
Podgorica, 09.05.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88 stav 2 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), člana 18, 112, 116 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „Design & Co“ Doo Tivat, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Kotor Arh“ DOO Kotor, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 09.03.2023. godine u 11:32:43 + 01'00' za izgradnju stambenih objekta blokovi D, E, T, F i G, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 320/2, 322/1, 322/3, 323/4, 324/1, 324/6, 322/4, 320/10, 323/1, 320/8, 225/3 i 225/4 sve KO Kavač, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“-opštinski propisi broj 95/20), Opština Kotor, donosi

## R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev „Design & Co“ Doo Tivat, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Kotor Arh“ DOO Kotor, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 09.03.2023. godine u 11:32:43 + 01'00' za izgradnju stambenih objekta blokovi D, E, T, F i G, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 320/2, 322/1, 322/3, 323/4, 324/1, 324/6, 322/4, 320/10, 323/1, 320/8, 225/3 i 225/4 sve KO Kavač, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“-opštinski propisi broj 95/20), Opština Kotor.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-332/23-1762/1 od 27.02.2023. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „Design & Co“ Doo Tivat, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Kotor Arh“ DOO Kotor, ovjereno elektronskim potpisom dana 23.02.2023. godine u 12:10:58 + 01'00', za izgradnju stambenih objekta blokovi D, E, T, F i G, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 320/2, 322/1, 322/3, 323/4, 324/1, 324/6, 322/4, 320/10, 323/1, 320/8, 225/3 i 225/4 sve KO Kavač, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“-opštinski propisi broj 95/20), Opština Kotor.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 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 ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) 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, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 88 stav 2 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), utvrđeno je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m<sup>2</sup> i više, hotel odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, 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, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničko tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Smjernicama iz planskog dokumenta Prostorno-urbanistički plan opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“-opštinski propisi broj 95/20), Opština Kotor, lokacija koju čine kat.parcele br. 320/2, 322/1, 322/3, 323/4, 324/1, 324/6, 322/4, 320/10, 323/1, 320/8, 225/3 i 225/4 sve KO Kavač, se nalazi u zoni naselja u odmaku od 1000m+.

Urbanistički parametri predviđeni za lokaciju su: BRGP=3.393,6 m<sup>2</sup>, indeks zauzetosti 0,30, indeks izgrađenosti 0,80 i spratnost objekata P+1+Pk.

Uvidom u tehničku dokumentaciju-idejno rješenje konstatovani su sledeći nedostaci:

Shodno smjernicama iz planskog dokumenta PUP opštine Kotor, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zoni naselja u odmaku od 1000m+, te da je u okviru naselja moguće relazovati različite detaljne namjene, izmeđuostalog i stanovanje koje je planirano i ovim idejnim rješenjem. Nadalje, na novoplaniranim površinama za stanovanje moguće je realizovati samo stanovanje manje gustine (SMG), što se može zaključiti iz tekstualnog i tabelarnog prikaza planskog dokumenta (str. 428). Za namjenu SMG prikazani su uslovi i urbanistički koeficijenti u zavisnosti od položaja naselja u odnosu na obalni odmak i cezure. Navedeni parametri su obavezujući za sve.

Shodno članu 43 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta/kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Sl. list CG-br. broj 24/10, 33/14) površine za stanovanje mogu, u zavisnosti od tipa, imati različite bruto gustine. Za površine male gustine ona iznosi do 120 stanovnika/ha. Uvidom u predmetno idejno rješenje konstatuje se da se na predmetnoj lokaciji planira gradnja više slobodnostojećih objekata sa ukupno

56 stambenih jedinica (garsonjere, jednosobni i dvosobni stanovi), čime je lokacija predviđena za cca 148 stanovnika. Predmetna lokacija je površine 4.222,00 m<sup>2</sup>, te se shodno proračunu gustine stanovanja prema prethodno citiranom Pravilniku, dobija da se na lacciji mogu planirati objekti za cca 51 stanovnika. S tim u vezi, zaključuje se da je gustina stanovanja idejnim rješenje prekoračena skoro tri puta, te je potrebno korigovati idejno rješenje i prilagoditi ga tako da zadovoljila pomenuti parametar.

Shodno smjernicama iz planskog dokumenta za predmetnu lokaciju potrebno je izraditi Detaljnu studiju predjela sa vrednovanjem ranjivosti predjela.

Shodno članu 23 Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“ br. 044/15) pri projektovanju i građenju objekata na svakih deset stanova mora se obezbijediti i jedan jednostavno prilagodljiv stan za osobe sa invaliditetom. Pristup objektima kao i određen broj parking mjesta planirati tako da budu prilagođeni osobama sa invaliditetom i licima smanjene pokretljivosti.

Fasade objekata planirati po uzoru na tradicionalnu arhitekturu (elemente interpretirati, a ne kopirati). Proporcije i međusobne odnose volumena, odnose puno-prazno na fasadama zasnovati na tradicionalnoj arhitekturi. Promjenu materijala i boja na fasadama riješiti kroz promjenu fasadne ravni. U tehničkom opisu idejnog rješenja/ grafičkim priložima, navesti procenat kamena kojim se oblaže fasada, koji u kontretnom slučaju mora biti apliciran minimum 30% na cjelokupnu površinu fasade objekata. 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. Posebno je važno poštovati naslijeđeno mjerilo-volumen objekata.

U okviru tehničkog opisa dostaviti specifikaciju zelenog krova koji se postavlja na neprohodnim djelovima krova, sa tačno definisanom debljinom i slojevima. Navesti na koji način se predviđa zaštita od sunca na fasadama.

Broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika shodno normativima koji u konkretnom slučaju za stanovanje (na 1000 m<sup>2</sup>) iznosi 11 parking mjesta. Prema tome potrebno je obezbijediti minimum 34 parking mjesta. Iskotirati i numerisati sva predviđena parking mjesta.

Svi grafički prilozi treba da sadrže razmjernik, orijentaciju i legendu površina kao i da budu detaljno iskotirani.

Geodetska podloga je potrebno da bude sa potpisom i pečatom licencirane geodetske firme, ne starija od 6 mjeseci.

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.

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. Potrebno je dostaviti presjeke kako kroz pojedinačne objekte tako i kroz cijelu lokaciju. 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.

Potrebno je dostaviti 3D prikaze objekata pojedinačno kao i cijele lokacije 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.

O navedenom imenovani je obaviješten aktom Ministarstva broj 09-332/23-1762/5 od 19.04.2023. godine- dokaz povratnica broj 09-332/23-1762/5 od 25.04.2023. godine, sa potpisom primaoca i pečatom pošte od 28.04.2023. godine.

Članom 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), utvrđeno je da kada je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ može zahtjev usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

Kako se podnosilac zahtjeva shodno članu 112 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), nije izjasnio na rezultate ispitnog postupka, to je odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

**UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

**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: 2023.05.09 13:16:45 +02'00'