



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: 05-332/25-9475/3
Podgorica, 15.09.2025. godine

C GROUP DOO

PODGORICA

Bul.Sv.Petra Cetinjskog br.131

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

Aktom broj 05-332/25-9475/1 od 29.07.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „C Group“ Doo Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Atelje Arhitekture“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 28.07.2025.godine u 10:34:17 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta- mješovite namjene, na lokaciji koju čine kat.parcele br.242/1, 242/3 i 243 KO Vranovići u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list CG-opštinski propisi br.95/20), Opština Kotor.

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na: 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona, u pogledu usaglašenosti sa: urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije; osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta); 2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 5 ovog zakona.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), 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 koji se preuzimaju u skladu sa zakonom kojim se uređuje uređenje prostora, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke. Članom 9 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 8 stav 2. Zakona čini obaveznu usklađenost idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, urbanističko - tehničke uslove i važeći planski dokument ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće nepravilnost:

Urbanističko - tehničkim uslovima definisana je obaveza pribavljanja izjašnjenja Uprave za zaštitu kulturnih dobara o potrebi sprovođenja postupka izrade Pojedinačne procjene uticaja na baštinu zasnovane na ICOMOS Smjernicama za izradu Procjene uticaja na baštinu. Uvidom u dostavljenu tehničku dokumentaciju idejnog rješenja utvrđeno je da izjašnjenje nije dostavljeno.

Na grafičkom prilogu podrumске etaže potrebno je prikazati i rampu kojom se pristupa istoj, uz pripadajuće nagibe i dimenzije (dužinu i širinu) i obezbijeđenim trotoarom u propisanim dimenzijama za ovu vrstu garaže. Osim toga, preporučuje se preispitivanje rješenja saobraćajnog pristupa parceli, interne saobraćajnice i podrumске etaže, s ciljem postizanja što funkcionalnijeg i racionalnijeg rješenja. Posebna pažnja treba biti usmjerena na planiranje ulaza u garažu, koji bi trebalo da bude na dovoljnoj udaljenosti od priključka interne saobraćajnice, kako bi se izbjegli konflikti u kretanju vozila i obezbijedio optimalan tok saobraćaja.

Prilikom planiranja pejzažnog uređenja parcele potrebno je voditi računa o estetici i funkcionalnosti, a pri izboru hortikulturnog rješenja prednost dati autohtonim botaničkim vrstama i zatečenoj vegetaciji. U skladu sa tim, 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.

Preporučuje se dodatno preispitivanje urbanističkog rješenja unutar parcele s ciljem postizanja skladnijeg odnosa pozicija i dimenzija objekata. Posebnu pažnju je potrebno posvetiti usklađivanju volumena i međusobnog položaja objekata kako bi se osigurala harmonična kompozicija, optimalno osunčanje i kvalitetne vizure za sve stambene prostorije unutar objekata.

Prilikom projektovanja stambenih prostorija u prizemlju važno je obezbijediti zadovoljavajući stepen intimnosti. Parternim rješenjem, odnosno planiranjem zelenog pojasa (visoko rastinje), treba predvidjeti odvajanje pješačkih staza a posebno interne saobraćajnice od stambenih prostorija, a u slučajevima kada su stambene prostorije orjentisane jedna ka drugoj predvidjeti zaštitu u vidu pokretnih pregrada, dekorativnih fasadnih rešetki, brisoleja itd.

Likovno i oblikovno rješenje objekta potrebno je uskladiti s klimatskim karakteristikama područja, tako da arhitektonski izraz doprinese cjelokupnoj slici i doživljaju uređenog prostora. Fasade treba obraditi kvalitetnim i primjerenim materijalima, dok kolorit mora biti usklađen s funkcijom objekta, prirodnim okruženjem, graditeljskim nasljeđem i klimatskim uslovima. U tom smislu, potrebno je dodatno preispitati kolorit fasada, sekundarnu plastiku i projektantski pristup u oblikovanju pojedinih elemenata. Posebnu pažnju treba posvetiti horizontalnim potezima na fasadama, ugaonom prozoru i ujednom dijelu ulazne partije na objektu 4, oblikovanju atike (a naročito na objektu 4, gdje se razlikuje od ostalih), kao i svim sekundarnim elementima poput pergole u staklu na ulazu u garažu i ploča iznad terasa na višim etažama, koje su planirane kao jednostavni, neobrađeni horizontalni elementi bez potrebne oblikovne razrade.

Ovakvi detalji trenutno ne ostvaruju međusobnu korespondenciju, niti su u skladu s ostalim arhitektonskim elementima fasade, čime se stvara nesklad koji umanjuje ukupnu estetsku vrijednost projekta. Stoga se preporučuje da se kroz dalju razradu revidira oblikovanje atika, te da se pažljivo usklade svi sekundarni arhitektonski elementi fasada. Cilj je postizanje skladne i završene forme objekta, koja će biti estetski uravnotežena, funkcionalna i u potpunosti prilagođena lokalnom kontekstu.

U dijelu materijalizacije fasadnih površina potrebno je predvidjeti adekvatnu teksturu i izražajnost fasade, vodeći se planom propisanim smjernicama koje predviđaju upotrebu prirodnog autohtonog kamena u svjetlijim tonalitetima, aplicirano minimalno na 30% površine cjelokupne fasade objekta, maltera bijele ili druge pastelne boje, drveta za izradu pergola, sjenila, ograda, škura i mobilijara uz mogućnost upotrebe i savremenih materijala. Na otvorima predvidjeti odgovarajuće škure ili zastore kao zaštitu od sunca. Posebnu pažnju potrebno je posvetiti odabiru i postavljanju mobilijara na igralištima unutar slobodnih površina na parteru. Mobilijar treba planirati tako da maksimalno doprinese udobnosti i kvaliteti boravka korisnika prostora, istovremeno stvarajući estetski ugodnu i funkcionalnu sredinu za igru i odmor.

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.

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 8 (osam) 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