



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: 09-332/23-778/2
Datum: 07.02.2023.godine

“KAVARIĆ GROUP” DOO

Podgorica

Donja Gorica, Cetinjski put bb
(robna kuća Zećanka)

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.

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 ovlaštenja 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).

Članom 60 stav 1 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), propisano je da kad podnesak sadrži neki formalni nedostatak zbog kojeg se po njemu nije moglo postupiti ili ako je podnesak nerazumljiv ili nepotpun, ovlašteno službeno lice će odmah, a najkasnije u roku od 3 dana od dana prijema podneska, zahtijevati od stranke da nedostatke otkloni i odrediti joj rok u kojem je dužna da to učini.

Uvidom u predmetni zahtjev konstatovano je da je potrebno dostaviti **original List nepokretnosti**, ne stariji od 6 (šest) mjeseci za katastarsku parcelu br.996/1/1 KO Sutvare, u zahvatu Prostorno urbanistučkog plana Opština Kotor (“Službeni list CG“-opštinski propisi br.95/20), Opština Kotor, s pozivom na član 91 stav 1 i stav 3 tačka 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u kojem je propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, a koju čini, između ostalih i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljište (list

nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta, takođe je potrebno dostaviti i **Izjavu geodetske licencirane organizacije** koja će dati identifikaciju tačne lokacije planiranog objekta i obezbijedenog kolskog prilaza objektima na vlasničkim parcelama – u originalu sa potpisom i pečatom.

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 m², indeks zauzetosti 0.40, indeks izgrađenosti 1.0, spratnost odnosno visina objekata P+2.

Uvidom u opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, utvrđeno je sledeće:

Projektni zadatak idejnog rješenja je potrebno uskladiti sa članom 9 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019.) 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.

Potrebno je angažovanje arhitekta – konzervatora u izradi Idejnog rješenja, odnosno lica koje ima odgovarajući konzervatorsku licencu, budući da je za predmetnu lokaciju obavezna izrada konzervatorskog projekta.

Predmetna lokacija se nalazi u zoni prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, preciznije u bafer zoni zaštićenog područja Kotora, i za lokaciju je izdato Rješenje o konzervatorskim uslovima od strane nadležnog organa - Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

Naziv objekta 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. U organizaciji namjene poslovanje, neophodno je da se ista razlikuje od namjene trgovina, te da jasno definiše sadržaj u funkciji poslovanja.

Saobraćaj u mirovanju, odnosno parkiranje ili garažiranje, rješavati u skladu sa normativima iz planskog dokumenta: Poslovanje 23 PM/1.000 m², Trgovina 45 PM/1.000 m².

Pejzažno uređenje parcele, odnosno zelene površine, je potrebno uskladiti sa smjernicama iz važećeg Plana. Za poslovne objekte propisan je minimalni procenat ozelenjenosti na nivou parcele u iznosu od 20%.

Zelenilo oko administrativnih objekata (kulturni centri, objekti banke, pošte i drugi javni objekti) i poslovnih objekata (trgovački centari, poslovni centri i dr.) najčešće su široko dostupni objekti i uglavnom od javnog interesa. Poželjno je da se poštuju osnovna pravila uređenja javnih površina. Kompozicijom zasada, izborom vrsta, koloritskim efektima i organizacijom površina naglasiti poslovni karakter objekata i formirati prijatne ambijente. Koristiti savremena pejzažno-arhitektonska rješenja usklađena sa arhitekturom objekata i karakterom predjela.

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.

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 Vaš zahtjev biće odbijen rješenjem.

V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Vladan Stevović, M.Arch.