



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Direktorat za sprovođenje državnih
smjernica u oblasti arhitekture

Broj: 05-332/24-7114/4
Podgorica, 25.06.2024. godine

LIUDMILA STRUKOVA

KOTOR
Orahovac bb

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

Aktom broj: 05-332/24-7114/1 od 23.05.2025. godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, obratila se Strukova Liudmila, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „STUDIO STRUKTURA“ Doo Nikšić, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 22.05.2024. godine u 17:14:22 + 02:00', za izgradnju depadansa 5*, na UP 2, koju čine kat.parcele 1530, 1531 i 1532 sve KO Brguli, u zahvatu LSL za lokalitet "Kočišta-Brguli na Luštici" ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi broj 31/11), Opština Herceg Novi.

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.

Sagledavajući opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

U skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 44/18 i 43/19) potrebno je tehnički opis projektovanog objekta uredno potpisati i ovjeriti od strane projektanta.

Uporednim uvidom u grafičke priloge idejnog rješenja (03.Uža Situacija...) i grafičke priloge planskog dokumenta LSL za lokalitet "Kočišta- Brguli na Luštici" (8A.Situacija Saobraćaj, 05. Namjena...) utvrđeno je da sveobuhvatno saobraćajno rješenje predmetne

lokacije turističkog kompleksa nije u skladu sa saobraćajnim rješenjem predviđeno planskim dokumentom. Ovo se posebno odnosi na betonski put kojim se planira pristup depadansima hotela koji nije previđen planskim dokumentom, imajući u vidu da je po planu pristup depadansima planiran putem pješačkih staza i eskalatorima. Saobraćajno rješenje projektovati po rješenju plaskog dokumenta i voditi se smjernicama iz plana definisanim u poglavlju E. Saobraćaj. Osim navedenog, potrebno je definisati da li se gradnja depadansa koja je omogućena planskim dokumentom planira na svim urbanističkim parcelama predviđenim za tu namjenu. U suprotnom, obrazložiti zašto investitor ne planira gradnju planom predviđene depadanse ovog turističkog kompleksa.

Nadalje, smjernicama iz plana poglavlje 2.3. *Pravila za uređenje prostora i građenje objekata turističke namjene* navodi se da planirano turističko naselje predstavlja **jedinstvenu funkcionalnu cjelinu** i sadrži centralni objekat i smještajne jedinice. Kako je na predmetnoj lokaciji planirano turističko naselje (T1), koje u organizacionom smislu predstavlja turistički kompleks-hotel sa depadansima, neophodno je prikazati kroz grafičke priloge idejnog rješenja kompletan kompleks (dispoziciju objekata, saobraćajno rješenje, uređenje terena, 3D vizelizaciju kompleksa sa hotelom...). Imajući ovo u vidu, potrebno je osim priloženih grafičkih priloga dostaviti i: 3D prikaz kompleksa (hotel i depadansi) iz gornjeg rakusa iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da nijedan dio objekta sa pripadajućim dijelom uređenja terena ne ostane neprikazan; a na užoj i široj situaciji idejnog rješenja prikazati dispoziciju svih objekata i njihovo međusobno udaljenje. Osim toga, neophodno je u sklopu tehničkog opisa idjenog rješenja prikazati planirane kapacitete za cijeli kompleks, Hotel i depadanse.

U pogledu oblikovanja planom je propisano da je za objekte u obuhvatu ovog planskog dokumenta neophodno definisati potrebu izrade fasada od **prirodnog autohtonog kamena u površini fasade od 30%** (str.25). Nadalje, potrebno je afirmisati upotrebu prirodnih materijala što podrazumjeva upotrebu drveta kao sjenila na terasama i škura na prozorima. Imajući u vidu denivelisanost terena na nekim lokacijama u obuhvatu ovog plana potrebno je posebnu pažnju posvetiti uređenju terena, njegovom ozelenjavanju kao i oblikovanju i materijalizaciji kaskada, gdje je neophodna upotreba kamena. Naime, neophono je voditi se smjernicama iz plana u pogledu prostorno oblikovanja kompleksa, tako da isti ima prepoznatljivost i arhitektonski izraz adekvatan funkciji, uz obavezu da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rešenja, u skladu sa već formiranim ambijentom.

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 7 (sedam) 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. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh.



Obradila:
Načelnica Direkcije
Nataša Pavičević, dipl.pravnik

