



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: 09-332/23-4229/2  
Podgorica, 08.06.2023. godine

## „SEED CAPITAL PARTNERS“ DOO

### PODGORICA

Baku br. 140

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

Aktom broj: 09-332/23-4229/1 od 19.05.2023. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „SEED CAPITAL PARTNERS“ Doo Podgorica zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „STUDIO GRAD“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 18.05.2023. godine u 10:49:50 + 02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene, na lokaciji koju čine kat.parcele broj 1/1, 1/3, 1/4, 2/1, 2/3, 2/4, 3, 5/3, 6/1 KO Lješevići, u zahvatu planskog dokumenta Prostorno urbanistički plan Opštine Kotor (“Službeni list Crne Gore”-opštinski propisi broj 95/20), Opština Kotor.

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

Saobraćajno-tehničkim uslovima broj: 04-11577/2, od 06.12.2022 godine, navodi se da, budući da se predmetna parcela naslanja na magistralni put M-1 dionica Tivat-Budva koja je predmet rekonstrukcije, je neophodno projektnu dokumentaciju po pitanju saobraćajne povezanosti uraditi u skladu sa **revidovanim glavnim projektom rekonstrukcije (izgradnja bulevara)**. S tim u vezi, potrebno je dostaviti na uvid prekolopljenu situaciju planiranog objekta sa revidovanim projektom rekonstrukcije magistralnog puta M-1 Tivat-Budva.

Uvidom u grafički prilog idejnog rješenja (*0.6 Osnova podruma*) zaključuje se da dimenzije određenog broja parking mjesta nisu usklađene sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list Crne Gore", br. 24/10 i 33/14), gdje je definisano da minimalno parking mjesto, kod upravnog parkiranja za putničko vozilo bude širine 2,30 m, a kod garaža dubine od minimum 5,00 m, a parking mjesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni građevinski elemenat, ogradu ili opremu proširuje se 0,30 do 0,60 m, zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa. Shodno navedenom, **garažiranje u okviru objekta je potrebno projektovati shodno članu 114 Parkiranje i garažiranje vozila Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta**.

Nadalje, ka garaži objekata je moguće planirati dva saobraćajna pristupa odnosno dvije rampe sa po jednom voznom trakom ili jedan ulaz/izlaz i rampu sa po dvije vozne trake, shodno članu 4 *Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija* ("Sl. list CG" br. 9/12). Ovim Pravilnikom definisano je da velike garaže, kojoj u konkretnom slučaju pripada predmeta garaža, moraju da imaju poseban ulaz za vatrogasnu intervenciju (sa sigurnosnim stepeništem, sa trotoarom na rampi širine 0,80 m ili sigurnosnim liftom) i da kretanje vatrogasnih vozila mora da bude omogućeno samo naprijed (član 3). S tim u vezi, potrebno je u sklopu tehničkog opisa navesti na koji način je riješena **protivpožarna zaštita** podzemne garaže i u svemu je prilagoditi *Pravilniku o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija* ("Sl. list CG" br. 9/12). Takođe, neophodno je detaljnije iskotirati osnovu podrumске etaže, tačnije: širinu i nagib rampe, trotoar uz rampu, rastojanje od najudaljenijeg mjesta na kojem se mogu naći korisnici garaže do najbližeg evakuacionog izlaza.

**Stepenište** u objektu je neophodno projektovati sa međupodestom (grafički prilog *br.06 Osnova podruma*- u tabeli oznaka 10 stepenište), u skladu sa pravilima struke, što konkretno nije slučaj iz razloga što je stepenište u objektu projektovano kao ratifikovano.

Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti formi objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora. Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja.

Imajući u vidu gore navedeno za urbana naselja se utvrđuje mogućnost gradnje svih arhitektonskih stilova (voditi računa o međusobnom uklapanju arhitektonskih stilova).

Materijalizacija objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom, imajući u vidu elemente racionalne i brze gradnje uz primjenu adekvatne arhitektonske plastike na kubusima **jednostavnih geometrijskih formi**. Shodno navedenom potrebno je uskladiti formu i oblikovanje objekta po principu **pravilnih geometrijskih formi**. Takođe, neophodno je usaglasiti volumetriju objekta sa principima savremenog pristupa arhitektonskog oblikovanja.

Konzervatorskim uslovima br. UP/I-05-1099/2022-3 navodi se da je u završnoj obradi fasade potrebno koristiti pastelne i neutralne boje zagasitih i tamnijih tonova koje se uklapaju u opšti tonalitet prostora bez brendiranja jakim bojama koje odudaraju od tonaliteta tradicionalne arhitekture. S tim u vezi, potrebno se odlučiti za svjetliju/zagasiatiju nijansu boje fasadne obloge od ponuđenih dvije. Predlaže se upotreba boja RAL 9001, 9002, 9003, 9016, 9018, 1013, 7032, 7035, 7047 shodno smjernicama iz planskog dokumenta PUP Opštine Kotor.

Dostaviti **Geodetsku podlogu** sa potpisom i pečatom licencirane geodetske firme, ne starija od 6 mjeseci.

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 izjašnjenja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**Vladan Stevović, M.Arch.**