



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: 09-332/23-2704/2
Datum: 03.05.2023. godine

“GOLDEN INVESTMENT GROUP” DOO

NIKŠIĆ

Obreška bb

Predmet: Poziv na dopunu dokumentacije
s pozivom na čl.60 stav 1 Zakona o upravnom postupku

Aktom broj: 09-332/23-2704/1 od 29.03.2023.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se “Golden Investment group” Doo Nikšić, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Revolution architects“ Doo Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 28.03.2023. godine u 10:23 + 02'00', za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju Hotela 4*, na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 349 i 350/1 (kat.parcela 349 prema elaboratu) KO Dobrota I, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor (“Službeni list CG-opštinski propisi br.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 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 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 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 smjericama 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).

Smjericama iz planskog dokumenta Prostorno-urbanistički plan Opštine Kotor („Službeni list CG-opštinski propisi br.95/20), Opština Kotor, na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 349 i 350/1 KO Dobrota I planirana je namjena stanovanje. Na zahtjev investitora predmetna lokacije se prenamjenjuje u turizam-hotel.

Shodno članu 218 b Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“ br. 64/17,44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23) definisana je prenamjena u prelaznom periodu : do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore za lokaciju namjenjenu planskim dokumentom za stanovanje, odnosno za poslovnu djelatnost, urbnističko-tehnički uslovi mogu se izdati za hotel, u skladu sa propisom iz člana 212 stav 5 ovog zakona. U slučaju iz stava 1 ovog člana, osnovni urbnistički parametri (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekata i odnos prema građevinskoj liniji) definisani planskim dokumentom ostaju nepromijenjeni.

Urbanistički parametri predviđeni za lokaciju su: BRGP = 860,00 m², indeks zauzetosti 0,30, indeks izgrađenosti 0,8 i spratnost objekata P+1+Pk.

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

Prema Pravilniku o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekta („Sl. Crne Gore-opštinski propisi“ br. 36/18) član 99, objekat **Kategorije četiri zvjezdice (****)** je ugostiteljski objekat za pružanje usluge smještaja i usluga pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka sastoji se od smještajnih jedinica sa visokim nivoom komfora i usluge. U ugostiteljskom objektu iz stava 1 ovog člana broj **apartmana ne može biti manji od 10%**, a mora da bude opremljen kvalitetom kuhinjom, restoranima i dodatnim sadržajima (fitness klub, prodavnica i slično). Neophodan broj apartmana za datu kategoriju planirati shodno članu 19 Pravilnika - **Turistički apartman** je ugostiteljski objekat namijenjen pružanju usluga smještaja turistima na određeno vrijeme, koji se sastoji od dnevnog boravka, jedne ili više spavaćih soba, kuhinje i kupatila. Za objekte ove kategorije, obavezni standard za minimalnu površinu sobe sa kupatilom je 17 m² za jednokrevetne, 22 m² za dvokrevetne sobe, dok minimalna površina apartmana iznosi 45 m². Kupatilo ima površinu od minimum 4.5 m².

Prema prethodno citiranom, u objektu je pored smještajnih sadržaja potrebno predvidjeti i dodatne sadržaje (fitness klub, prodavnica...). Shodno pomenutom Pravilniku potrebno je predvidjeti minimum 1 parking mjesto za osobe sa invaliditetom. Takođe je potrebno da glavni ulaz u objekat bude natkriven.

Uvidom u predmetno idejno rješenje konstatuje se da se na lokaciji predviđa pet parking mjesta kojima se pristupa sa saobraćajnice uz obalu, i to četiri parking mjesta sa jedne bočne strane postojećeg objekta i jedno sa njegove druge bočne strane. Iz bezbjednosnih razloga nije dozvoljeno postavljanje parking mjesta i parkiranje direktno sa ulice, **već je potrebno predvidjeti jedan prilaz sa ulice ka svim parking mjestima** za bezuslovno parkiranje unutar predmetne parcele.

Shodno Odluci o postavljanju i građenju i uklanjanju **pomoćnih objekata** na teritoriji Opštine Kotor, pomoćnim objektima u smislu ove Odluke smatraju se garaže, bazeni, nadstrešnice, pergole, ograde, međe, podzide, potporni zidovi i sl.). Pomoćni objekat postavlja se odnosno gradi u granicama urbanističke parcele u skladu sa planskim dokumentom, odnosno u granicama lokacije za gradnju ukoliko nije potrebno donijeti plan detaljne razrade, a prema smjernicama Prostornog urbanističkog plana (u daljem tekstu PUP-a). Prema članu 3 prethodno pomenute Odluke, nadzemni i podzemni pomoćni objekti se postavljaju odnosno grade u granicama urbanističke parcele, odnosno lokacije za gradnju, na udaljenosti od **najmanje 3 m** od njene granice. Pomoćni objekti se mogu graditi uz granicu urbanističke parcele odnosno lokacije za gradnju, po prethodno pribavljenoj saglasnosti vlasnika susjedne urbanističke odnosno katastarske parcele. Pomoćni objekat-bazen, koji se nalazi na predmetnoj lokaciji je potrebno projektovati do predviđene GL linije ili dostaviti prethodno citiranu saglasnost.

Konzervatorskim uslovima UP/I-05-452/2022-3 navodi se da volumene, proporcijske odnose, raspored i veličinu otvora na fasadama, položaje i veličinu istaknutih djelova na fasadama (terase i balkoni) novog objekta treba zasnovati na rješenjima zastupljenim u **tradicionalnoj** stambenoj arhitekturi istorijskog dijela naselja Dobrota. Nadalje, navodi se da je potrebno uskladiti proporcijske odnose između volumena, po etažama i u odnosu na njihove istaknute djelove (posebno se odnosi na rješavanje terasa i balkona, njihovu veličinu i položaj na fasadama). Pri formiranju otvora na novom objektu pridržavati se smjernica iz konzervatorskih uslova.

Svi grafički prilozi treba da sadrže orijentaciju, razmjernik i legendu površina. **Detaljno iskotirati** sve grafičke priloge idejnog rješenja, naznačiti širinu hodnika i stepeništa na istim. Stepenište nije moguće planirati kao ratifikovano već je neophodno projektovati međupodest, sve u skladu sa pravilima struke.

Elaborat o detaljnim geotehničkim ispitivanjima terena za potrebe predmetne lokacije je potrebno potpisati i ovjeriti od strane ovlašćene licencirane organizacije.

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

Šira situacija planiranog stanja treba da bude preklapljen sa ortofoto snimkom i da sadrži udaljenost objekata od susjednih parcela i susjednih objekata i njihovu spratnost.

Uža situacija treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekata, krovnih ravni (terasa, vijenac, sljeme), terena (saobraćanice, trotoari, staze i sl.), kotama udaljena od objekata u neposrednom okruženju kao i ucrtanom saobraćajnicom po DUP-u. Dostaviti prilog **Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terana** koji treba da sadrži kompletan obuhvat sa legendom/tabelom materijala završne obrade površina partera. U okviru legende/tabele precizno navesti sve površine i njihov **procenat**. Na prilogu prikazati osnovu koja je u direktnom kontaktu sa terenom. Za zelenilo za turizam (hoteli) zadovoljiti normativ od 30-40% zelene površine u odnosu na površinu lokacije za građenje.

Idejnim rješenjem **nije moguće tretirati površinu koja nije u vlasništvu investitora**, odnosno ne predstavlja lokaciju za građenje. Ovo se odnosi na prilaz lokaciji sa magistrale gdje je prikazana uređena zelena površina koja ne ulazi u sastav predmetne lokacije.

Na **karakterističnim prejecima i izgledima** prikazati susjedne objekte u siluetama i njihovo udaljenje od planiranog objekta. Dostaviti i presjeke kroz lokaciju uključujući **oba objekta**, odnosno širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, potporni zidovi, susjedni objekti..). Na presjecima iskotirati potporne zidovne, visinu podzida i razmak između kaskada, kako i međusobna udaljena od objekata i udaljenja od susjednih objekata. Smjernicama iz plana PUP Kotor visina podzida može biti do 1,0 m. Iznimno, ako to zahtijevaju terenski uslovi, a nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta može se podzid izvesti kaskadno s horizontalnim pomakom od najmanje 2,0 m i visinom pojedine kaskade do 2,0 m. Prostori između kaskada se ozelenjavaju visokim zelenilom u minimalno 80% površine izmaknute kaskade. Na izgledima navesti u kojem procentu je fasada novoprojektovanog objekta obložena kamenom.

Kako se radi o rekonstrukciji postojećeg objekta protrebno je dostaviti i **fotodokumentaciju** objekta koji se rekonstruiše.

Shodno navedenom, a u smislu člana 60 stav 2 Zakona o upravnom postupku u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, neophodno je da se dostavi tražena dopuna radi otklanjanja utvrđenih nepravilnosti, 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.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.