



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: 09-332/23-1965/4
Datum: 27.04.2023. godine

„LANMA“ DOO

PODGORICA
Ul.Slobode br.74

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

Aktom broj: 09-332/23-1965/1 od 06.03.2023. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „Lanma“ DOO iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane “Golden project” Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 03.03.2023. godine u 17:06:53 + 01'00', za izgradnju stambenog kompleksa 2Po+P+1+Ps -fazna izgradnja na kat.parcelama br.707/1, 707/2, 708/1, 708/2, 708/3, 709/1, 709/11, 711/1 i 711/3 KO Dobrota I, u zahvatu GUR-a (planska jedinica Dobrota) PUP Opštine Kotor (“Službeni list Crne Gore” broj 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, 82/20 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).

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, 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, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničko tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Sagledavajući dostavljenu dokumentaciju koju čini idejno rješenje i predmetni planski dokument, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

Uvidom u tehničku dokumentaciju-idejno rješenje konstatuje se da se na predmetnoj lokaciji, shodno listu nepokretnosti br. 1165 (kat. parcela br. 707/2 KO Dobrota I) i br. 1150 (kat. parcela br. 709/1 KO Dobrota I) nalaze objekti u izgradnji. S tim u vezi potrebno je dostaviti **elaborat o rušenju** za postojeće objekte na predmetnoj lokaciji.

Shodno urbanističko-tehničkim uslovima br.03-333/22-11024, prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima potrebno je izraditi **Projekat geoloških istraživanja tla** za predmetnu lokaciju i **Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja**.

Uvidom u tehnički opis idejnog rješenja navodi se da je, Upravi za zaštitu kulturnih dobara-područna jedinica Kotor, projektant dostavio projekat sa grafičkom i tekstualnom dokumentacijom u vidu idejnog rješenja, te da je Uprava za zaštitu kulturnih dobara shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara, član 111 - „pravo na ostvarivanje stručne pomoći“, datuma 15.02.2023. godine, dostavljeno rješenje razmotrila i konstatovala da se stekao uslov za izradu tehničke dokumentacije na nivou glavnog projekta - konzervatorskog projekta. **Dostaviti citirani dokument** kojim je Uprava za zaštitu kulturnih dobara dala svoju stručnu pomoć na predmetno idejno rješenje.

Uvidom u urbanističko-tehničke uslove i planski dokument GUR (planska jedinica Dobrota) Prostorno-urbanistički plan Opštine Kotor (“Službeni list Crne Gore” broj 95/20), Opština Kotor, zaključuje se da je namjena predmetne lokacije stanovanje. Shodno smjernicama iz plana na novoplaniranim površinama za stanovanje moguće je realizovati samo **stanovanje manje gustine (SMG)**. Za namjenu SMG prikazani su uslovi i urbanistički koeficijenti u zavisnosti od položaja naselja u odnosu na obalni odmak i cezure. Navedeni parametri su obavezujući za sve.

Shodno članu 43 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta/kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (“Sl. list CG-br. broj 24/10, 33/14) površine za stanovanje mogu, u zavisnosti od tipa, imati različite **bruto gustine**. Za površine male gustine ona iznosi do 120 stanovnika/ha. Koristeći se ovim parametrom za predmetnu lokaciju dobija se gustina stanovanja od cca 40 stanovnika. Uvidom u predmetno idejno rješenje evidentno je da je prekoračena gustina stanovanja, s tim u vezi potrebno je korigovati idejno rješenje tako da ono zadovoljava pomenuti parametar.

Svi grafički prilozi treba da sadrže: orijentaciju, razmjernik i legendu površina.

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

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.

Karakteristični presjeci/izgledi moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, potporni zidovi, susjedni objekti), relativne i apsolutne visinske kote i

udaljenja od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama. Na presjecima označiti liniju postojećeg terena, iskotirati ograde i visinu potpornih zidova, a volumetriju objekta prilagoditi kontekstu u zatečenoj morfologiji terena. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi djelovi budu jasno prikazani. Na fasadama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih djelova objekta uz opis i legendu.

Iskotirati planirana **parking mjesta** u garaži te ih planirati shodno članu 114 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta/kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Sl. list CG-br. broj 24/10, 33/14) tako da parking mjesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni građevinski elemenat, ogradu ili opremu se proširuje za 0,30 do 0,60 m, zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa.

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

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju Vaš zahtjev biće odbijen rješenjem.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517,
o=Ministarstvo ekologije prostornog
planiranja i urbanizma,
serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.04.27 01:33:17 +02'00'