



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: 05-332/24-9166/2

Podgorica: 01.11.2024. godine

KPM LIMITED DOO

PODGORICA
Ul. Đoka Miraševića 7

Predmet: Poziv na dopunu dokumentacije shodno čl. 60 st.1 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore”, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17)

Aktom broj 05-332/24-9166/1 od 28.06.2024. godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, obratio se „KPM LIMITED” doo iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „BUSINESSART” doo iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 28.06.2024.godine u 12:15:10 + 02'00', za izgradnju TURISTIČKOG NASELJA T2, 5*, na kat. parcelama 1159/4, 1159/6, 1168/9, KO Krimovica, Opština Kotor, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor.

Članom 60 stav 1 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore”, br. 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 tri dana od dana prijema podneska, zahtijevati od stranke da nedostatke otkloni i odrediti joj rok u kojem je dužna da to učini.

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 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 dostavljeno idejno rješenje i važeći planski dokument ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće:

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 dijelom uređenja terena tako da nijedan dio objekta / kompleksa sa pripadajućim uređenjem terena ne ostane neprikazan. Uz osnove dostaviti pripadajuće 3D prikaze pojedinačnih objekata.

Napominjemo da je idejnim rješenjem potrebno predvidjeti faze izgradnje, ukoliko je planirana fazna izgradnja u budućnosti.

Potrebno je dostaviti situaciju sa idejnim rješenjem uređenja terena sa prikazanim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, krovnih ravni, terena, saobraćajnica, kotama udaljenja od susjednih objekata kao i iskotiranim pročeljima objekta. Pored navedenog, dostavljeno idejno rješenje treba da sadrži legendu/tabelu materijala završne obrade površina

partera. U okviru legende/tabele egzaktno navesti sve površine i njihov procenat, u skladu sa čl. 13 *Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl. List Crne Gore", br. 44/18 i 43/19)*. Na svim situacionim planovima definisati aspolutne i relativne visinske kote objekata, saobraćajnica i staza u okviru uređenja terena.

U tehničkoj dokumentaciji idejnog rješenja nije moguće obuhvatiti, parterno rješavati, kao ni tretirati zelenilom i podzidama katastarske parcele koje nisu u vlasništvu Podnosioca zahtjeva, što se posebno odnosi na kat. parcelu 1170/1 KO Krimovice koja je svojini Crne Gore, pravo raspolaganja Vlada Crna Gora, a na kojoj su planirane pješačke staze preko kojih se pristupa pontama i mašini.

Dalje, u tehničkoj dokumentaciji kao lokacija za građenje navedene su kat. parcele 1159/4, 1159/6 i 1168/9 KO Krimovice. Uvidom u grafičku dokumentaciju idejnog rješenja, Situacioni plan, utvrđeno je da su van predmetne lokacije projektom predviđene pješačke staze, saobraćajnice kao i most / vidikovac sa vertikalnim komunikacijama i to na kat. parcelama broj 1159/1, 1159/3 i 1159/5 KO Krimovice koje nisu navedene kao dio lokacije za građenje planiranog turističkog naselja. Ovo posebno iz razloga što je za kat. parcelu 1159/3 KO Krimovice urbanističko - tehničkim uslovima propisano da se nalazi u zoni za koju su predviđene Mjere II - Zona izuzetnih prirodnih vrijednosti. U ovim zonama se ne smije planirati nova gradnja a uređenje vidikovaca, pješačkih staza i mjesta za odmor je potrebno vršiti uz minimalne graditeljske zahvate, poštujući prirodne vrijednosti i odlike terena. Potrebno je korigovati idejno rješenje i to na način da se ukloni sve što je projektom predviđeno van definisane lokacije za građenje ili ukoliko se parcele navedu kao dio lokacije zahvate svesti na minimum kao što je i propisano planskim dokumentom, što se posebno odnosi na projektom predviđene saobraćajnice i most/vidikovac.

Urbanističko - tehničkim uslovima definisana je maksimalna spratnost objekta P+1+Pk (Ps). Za spratnost P+1+Pk, maksimalna visina novih objekata je dvije etaže + potkrovlje ili povučena etaža, bez obzira da li su to npr. suteran +1 etaže ili prizemlje +1 etaže. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, grafički prilog br. 402 Izgled - sjeverozapad/sjeveroistok na strani 290, utvrđeno je da etaža na koti -5.0m označena kao podrum -1, ne može biti tretirana kao podrumaska etaža s obzirom da svojim gabaritom izlazi iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena, čime je prekoračena ukupna spratnost objekta zadata planskim dokumentom i urbanističko - tehničkim uslovima. Isto se može primijeniti i u slučaju na str. 343, grafički prilog broj 301 Presjeci, gdje etaža na koti -5.0m označena kao podrum -1, takođe svojim gabaritom izlazi iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena.

Tražena dokumentacija je dopuna zahtjeva nakon čega će se pristupiti sagledavanju kompletiranog predmeta.

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 bvo 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.

**VD GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

