



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

Broj: 05-332/24-11311/3
Podgorica, 27.12.2024. godine

MIRKO VUČINIĆ

NIKŠIĆ

Ul. Danila Bojovića bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

Dostavljen:

- a/a;
- naslovu



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 glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/24-11311/3
Podgorica, 27.12.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 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), kao i člana 18, 112 i 116 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca Vučinić Mirka iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Fatima Ing“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 23.08.2024.godine u 11:39:36 + 02'00', za izgradnju poslovno stambenog objekta, na lokaciji koju čine djelovi kat.parcela br.209 i 210/1 KO Vranovići, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor (“Službeni list CG-opštinski propisi br.95/20), Opština Kotor, donosi

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev podnosioca Vučinić Mirka iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Fatima Ing“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 23.08.2024.godine u 11:39:36 + 02'00', za izgradnju poslovno stambenog objekta, na lokaciji koju čine djelovi kat.parcela br.209 i 210/1 KO Vranovići, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor (“Službeni list CG-opštinski propisi br.95/20), Opština Kotor.

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/24-11311/1 od 27.08.2024.godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, obratio se Mirko Vučinić iz Nikšića, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Fatima Ing“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 23.08.2024.godine u 11:39:36 + 02'00', za izgradnju poslovno stambenog objekta, na lokaciji koju čine djelovi kat.parcela br.209 i 210/1 KO Vranovići, 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 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 116 Zakon o upravnom postupku, utvrđeno je da kad je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ zahtjev može usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

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-tehničkim tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

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

Radi usklađivanja katastarskih parcela sa preduslovima i pravilima parcelacije definisanih PUP-om Kotora, izrađuje se elaborat parcelacije (str.370 plana). Nakon definisanja i određivanja konačne lokacije /izdavanje UTU-a / pristupa se izradi Elaborata parcelacije. Elaboratom parcelacije utvrđuje se lokacija - jedinica građevinskog zemljišta. S tim u vezi, potrebno je dostaviti Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, a isti mora biti ovjeren i sproveden kod Uprave za nekretnine.

Dostaviti Izjavu ovlaštene geodeste organizacije koja će dati prikaz tačne lokacije za građenje tj. kat. parcele koje ulaze u sastav iste i njihovu površinu, kao i predviđen prilaz predmetnoj lokaciji, odnosno preko kojih kat. parcela se prilazi lokaciji i u čijem su vlasništvu.

Uvidom u akt br. 04-6763/2 Uprave za Saobraćaj, u dijelu opštih saobraćajno-tehničkih uslova navodi se da se Građevinska linija može planirati na minimum 10 m od regulacione linije iz razloga što planskim dokumentom nije definisana građevinska linija uz budući bulevar. Imajući ovo u vidu, ovu Gl liniju je potrebno iskotirati u odnosu na regulacionu liniju i nanijeti je na svim grafičkim priložima. Osim toga, sve GL, RL i linije katastarskih parcela prikazati na svim grafičkim priložima situacija, osnova i presjeka.

Na osnovu uvida u Rješenje o konzervatorskim uslovima br. UPI/I-05-376/2024/3 konstatovno je da su za predmetni prostor predviđene *Mjere I-autentične ruralne cjeline i obradiva imanja sa očuvanom originalnom parcelacijom*. Neki od propisanih uslova Mjera I je da interoplaciju i novu gradnju treba planirati po uzoru na tradicionalnu arhitekturu i to prvenstveno u pogledu odabira položaja, organizacije prostora i primjene tradicionalnih tehnika i materijala.

U vezi sa prethodnim, na fasadama u dijelu koji se odnosi na primenu sivog maltera postaviti kamenu oblogu istu kao na prizemnoj etaži objekta. Takođe, na većoj sivoj omalterisanoj površini na bočnoj strani prvog dijela objekta primijeniti iste kamene ploče. Zadržati sive površine maltera u "unutrašnjem" dijelu fasada. Preispitati mogućnost promjene materijalizacije kroz promjenju fasadne ravni na etažama 1 i 2.

Dostaviti pokaznicu površina koje su ušle u zauzetost lokacije u vidu grafičkog prikaza-šeme. Indeks zauzetosti važi kao maksimalna vrijednost za sve nadzemne etaže i ne može se uzeti kao vrijednost samo na nivou prizemlja. S tim u vezi, uračunati površine iznad ulaza u prvi dio objekta, tačnije po vertikalni na prvom spartu ozelenjeni prostori desno od stepeništa i trepezarije stana S7.

Uvidom u idejno rješenje, grafički prilog br.04-11 *Presjek 2-2*, konstatuje se da je projektovan izlaz na krov. Na poslednjoj etaži objekta nije moguće projektovati komunikaciju za izlaz na krovnu površinu kako je to predviđeno tehničkom dokumentacijom (visina kućice je cca 3.0 m), već je moguće jedino omogućiti servisni izlaz na krov. Prikazati sve visinske kote u prisjecima, kao i visinu supstrata na krovu budući da se u cijeloj površini planira ozelenjavanje istog.

Uskladiti tehnički opis idejnog rješenja, iz razloga što se u istom u dijelu tabelarnog prikaza ostvarenih urbanističkih parametara navodi da je spratnost objekta $Po(G)+P+1$, dok se kroz preostali dio tehničkog opisa navodi ostvarena spratnost $Po(G)+P+2$. U tehničkom opisu navesti i procenat zelenila i procenat popločanja na parceli. Napominjemo da je planskim dokumentom za predviđenu namjenu neophono ostvariti minimum 20-30 % zelenila na lokaciji.

Sve grafičke priloge, uključujući 3d prikaze, dostaviti potpisane na Obrascu 6 u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018., 043/19 od 31.07.2019. godine).

Uža situacija treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, krovnih ravni (terasa, vijenac, sljeme), terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl.), kotama udaljenja objekta od objekata u neposrednom okruženju, kao i ucrtanom saobraćajnicom po planskom dokumentu.

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 udaljenjem od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi djelovi budu jasno prikazani.

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. Na 3D prikazima prikazati kompletnu parcel-lokaciju za građenje.

O navedenom imenovani je obaviješten aktom Ministarstva br. 05-332/24-11311/2 od 26.11.2024. godine- dokaz povratnica broj 05-332/24-11311/2 od 12.12.2024. godine, sa potpisom primaoca i pečatom pošte od 16.12.2024. godine.

Kako se podnosilac zahtjeva shodno članu 112 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), nije izjasnio na rezultate ispitnog postupka, to je odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

