



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat za sprovođenje državnih
smjernica u oblasti arhitekture

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 09-332/23-7995/2
Podgorica, 28.02.2024. godine

SAGLAM OKTAY

BUDVA

Trg Dara Petkovića

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

Aktom broj: 09-332/23-7995/1 od 16.10.2023.godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, obratio se Saglam Otkay iz Budve, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „STUDIO MVL“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 13.10.2023. godine u 10:30:09 + 02'00', za izgradnju poslovno-skladišnog objekta sa stanovanjem u funkciji turizma, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 89 i 90 KO Kovači, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi broj 095/20), 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.

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

Uvidom u saobraćajno-tehničke uslove Uprave za saobraćaj br. 04-10786/2 od 22.11.2021.godine navodi se da projektno rješenje mora biti u potpunosti usklađeno sa dostavljenim izvodom revidovanog glavnog projekta rekonstrukcije magistralnog puta M-2

dionica Tivat-Jaz. S tim u vezi, potrebno je dostaviti na uvid **prekolopljenu situaciju planiranog objekta sa revidovanim projektom rekonstrukcije magistralnog puta M-1 Tivat-Jaz.**

Uvidom u grafičke priloge idejnog rješenja konstatuje se da se na lokaciji planirana izgradnja otvorenog bazena (pomoćni objekat) koji se jednim svojim dijelom projektuje do ivice susjedne katastarske parcele. Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 065/22 od 30.12.2022) **pomoćni objekti** se mogu graditi uz granicu urbanističke parcele odnosno lokacije za gradnju, po **prethodno pribavljenoj saglasnosti vlasnika susjedne urbanističke odnosno katastarske parcele.** Potrebno je prikazati površinu planiranog bazena.

Nadalje, uvidom u predmetno idejno rješenje konstatuje se da se objekat izdignut na plato do 2,0 m radi smanjena iskopa zbog opasnosti od podzemnih voda. Ovim se oko objekta formiraju potporni zidovi, u nekim djelovima postavljeni na granicu sa susjednom katastarskom parcelom. U skladu sa prethodno navedenim, **podzide i potporni zidovi pripadaju vrsti pomoćnih objekata br.1** te je za iste potrebno pribaviti saglasnost vlasnika susjednih katastarskih parcela.

Planom je preporučena upotreba prirodnog kamena u svijetlijim monokromatskim tonalitetima, aplicirano **minimalno 30% površine cjelokupne površine fasade objekata.** S tim u vezi, neophodno je prikazati koliki je procenat površina fasada obrađenih kamenom za sve fasade objekta.

Uvidom u grafičke priloge idejnog rješenja konstatovano je da se na nadzemnim etažama objekta (*Osnova 1 i 2 sprata*) **predviđa ozelenjavanje dijelova objekta.** Potrebno je iskotirati debljinu substrakta za ove površine i prikazati njihov detalj. Zeleni krov na etaži prvog sprata objekta je potrebno planirati kao neprohodan.

Osim navedenog upućujemo na sljedeće tehničke nedostatke idejnog rješenja:

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

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, sjeme), terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl.), kotama udaljenja objekta od objekata u neposrednom okruženju, kao i ucrtanom saobraćajnicom po DUP-u.

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.

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.

V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh



Obradila:
Načelnica Direkcije
Nataša Pavićević, dipl.pravnik

Nataša Pavićević