



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: 09-332/23-1762/5
Podgorica, 19.04.2023. godine

“DESIGN & CO” Doo Tivat

PODGORICA

Bul. Svetog Petra Cetinjskog br.149
Sprat V, stan 33

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

Aktom broj 09-332/23-1762/1 od 27.02.2023. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se “Design & CO” doo Tivat, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Kotor Arh“ DOO Kotor, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 09.03.2023. godine u 11:32:43 + 01'00' za izgradnju stambenih objekta blokovi D, E, T, F i G, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 320/2, 322/1, 322/3, 323/4, 324/1, 324/6, 322/4, 320/10, 323/1, 320/8, 225/3 i 225/4 sve KO Kavač, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Kotor (“Službeni list Crne Gore ”-opštinski propisi 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 86/22), 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).

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.

Smjernicama iz planskog dokumenta Prostorno-urbanistički plan opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi broj 95/20), Opština Kotor, lokacija koju čine kat.parcele br. 320/2, 322/1, 322/3, 323/4, 324/1, 324/6, 322/4, 320/10, 323/1, 320/8, 225/3 i 225/4 sve KO Kavač, se nalazi u zoni naselja u odmaku od 1000m+.

Urbanistički parametri predviđeni za lokaciju su: BRGP=3.393,6 m², indeks zauzetosti 0,30, indeks izgrađenosti 0,80 i spratnost objekata P+1+Pk.

Uvidom u tehničku dokumentaciju-idejno rješenje konstatovani su sledeći nedostaci:

Shodno smjernicama iz planskog dokumenta PUP opštine Kotor, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zoni naselja u odmaku od 1000m+, te da je u okviru naselja moguće razložavati različite detaljne namjene, izmeđuostalog i stanovanje koje je planirano i ovim idejnim rješenjem. Nadalje, na novoplaniranim površinama za stanovanje moguće je realizovati samo **stanovanje manje gustine (SMG)**, što se može zaključiti iz tekstualnog i tabelarnog prikaza planskog dokumenta (str. 428). 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. Uvidom u predmetno idejno rješenje konstatuje se da se na predmetnoj lokaciji planira gradnja više slobodnostojećih objekata sa ukupno 56 stambenih jedinica (garsonjere, jednosobni i dvosobni stanovi), čime je lokacija predviđena za cca 148 stanovika. Predmetna lokacija je površine 4.222,00 m², te se shodno proračunu gustine stanovanja prema prethodno citiranom Pravilniku, dobija da se na lokaciji mogu planirati objekti za cca 51 stanovnika. S tim u vezi, zaključuje se da je gustina stanovanja idejnim rješenjem prekoračena skoro tri puta, te je potrebno korigovati idejno rješenje i prilagoditi ga tako da zadovoljava pomenuti parametar.

Shodno smjernicama iz planskog dokumenta za predmetnu lokaciju potrebno je izraditi **Detaljnu studiju predjela** sa vrednovanjem ranjivosti predjela.

Shodno članu 23 Pravilnika o bližim uslovima i **načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom** („Sl. list CG“ br. 044/15) pri projektovanju i građenju objekata na svakih deset stanova mora se obezbijediti i jedan jednostavno prilagodljiv stan za osobe sa invaliditetom. Pristup objektima kao i određen broj parking mjesta planirati tako da budu prilagođeni osobama sa invaliditetom i licima smanjene pokretljivosti.

Fasade objekata planirati po uzoru na tradicionalnu arhitekturu (elemente interpretirati, a ne kopirati). Proporcije i međusobne odnose volumena, odnose puno-prazno na fasadama zasnovati na tradicionalnoj arhitekturi. **Promjenu materijala i boja**

na fasadama riješiti kroz promjenu fasadne ravni. U tehničkom opisu idejnog rješenja/ grafičkim priložima, navesti procenat kamena kojim se oblaže fasada, koji u konkretnom slučaju mora biti apliciran minimum 30% na cjelokupnu površinu fasade objekata. Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju ekskluzivnog primorskog mjesta, svojom reprezentativnošću i kvalitetom obrade i izrade. Posebno je važno poštovati naslijeđeno mjerilo-volumen objekata.

U okviru **tehničkog opisa** dostaviti specifikaciju zelenog krova koji se postavlja na neprohodnim djelovima krova, sa tačno definisanom debljinom i slojevima. Navesti na koji način se predviđa zaštita od sunca na fasadama.

Broj **parking mjesta** mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika shodno normativima koji u konkretnom slučaju za stanovanje (na 1000 m²) iznosi 11 parking mjesta. Prema tome potrebno je obezbijediti minimum 34 parking mjesta. Iskotirati i numerisati sva predviđena parking mjesta.

Svi grafički prilozi treba da sadrže razmjernik, orijentaciju i legendu površina kao i da budu detaljno iskotirani.

Geodetska podloga je potrebno da bude sa potpisom i pečatom licencirane geodetske firme, ne starija od 6 mjeseci.

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 DUP-u.

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. Potrebno je dostaviti presjeke kako kroz pojedinačne objekte tako i kroz cijelu lokaciju. Na presjecima označiti liniju postojećeg terena, iskotirati ograde i visinu potpornih zidova, a volumetriju objekta prilagoditi kontekstu i zatečenoj morfologiji terena. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi djelovi budu jasno prikazani.

Potrebno je dostaviti 3D prikaze objekata pojedinačno kao i cijele lokacije 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.

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

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.