



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: 05-332/24-2240/2
Podgorica, 28.10.2024. godine

Marinović Milo

Kotor

Radanovići bb

Marinović Dejan

Cetinje

Očinići

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

Aktom broj 05-332/24-2240/1 od 09.02.2024.godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, obratili su se Marinović Milo i Marinović Dejan, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „AIM studio“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 08.02.2024. godine u 15:13:22 + 02'00', za izgradnju objekta turističke namjene-Hotel kategorije 5*, na kat. parceli br. 2118 KO Dobrota I, u zahvatu GUR-a Oštine Kotor ("Službeni list Crne Gore- br.95/20).

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.

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

Uvidom u LN 640 konstatovano je da na predmetnoj parceli 2118 KO Dobrota I postoji zabilježba objekta 1 spratnosti P+1 gabaritne površine 86 m² izgrađenog bez građevinske dozvole i na dijelu tuđeg zemljišta na kat. parceli 2120/2 u površini 79 m² i na dijelu predmetne kat. parcele 2118 u površini od 7 m². S tim u vezi, potrebno je dostaviti **kompletan Elaborat parcelacije** budući da priloženom nedostaje prikaz starog i novog stanja kao i skica katastra nepokretnosti, a isti mora **biti ovjeren i sproveden kod Uprave za nekretnine**. U vezi sa prethodnim, neophodno je dostaviti i **novu Izjavu projektanta** koja će dati tačnu lokaciju planiranog objekta, odnosno na kojim katastarskim parcelama se planira gradnja, u čijem su vlasništvu i u kojoj površini. Napominjemo da na lokaciji/kat. parceli sa teretima zabilježenim u G listu nepokretnosti nije moguće graditi objekat.

Uvidom u urbanističko-tehničke uslove br.03-333/20-14124 od 24.03.2020.godine u poglavlju 11 konstatuje se da je sastavni dio istih Rješenje o konzervatorskim uslovim br. UP/I-05-566/2020-6 od 11.03.2021.godine, u kojima je između ostalog propisano da uređenje terena oko objekta, upotrebu materijala, tehniku gradnje, gabarite, **proporcije volumena, geometriju krova i arhitektonski tretman krovnog vijenca, položaj i proporcije otvora na fasadama rješavati postupkom transponovanja tradicionalne arhitekture**, a sve u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine imajući u vidu arhitektonske i pejzažne vrijednosti naselja Dobrota koja čini integralni dio Prirodnog i kulturnog-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a. S tim u vezi, idejno rješenje je potrebno uskladiti sa preporukama i uslovima shodno Rješenju o konzervatorskim uslovima.

Smjernicama iz plana **prizemlje (P)** je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterena ili podruma. Ukoliko se u prizemlju objekta ili u njegovom dijelu planira garaža i tehničke prostorije one ne ulaze u obračun BRGP-a. Imajući u vidu da u planskom dokumentu ne postoje smjernice u pogledu postavljanja prizemlja u odnosu na okolno uređen terene (nije određena maksimalna visina), pozivamo se na član 101 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br. 24/10 i 33/14)* kojim je propisano da je podrum podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1.00 m. Ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se **najniža kota** konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Nadalje, prizemlje (P) nadzemna etaža čija se kota određuje planom u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za stambene objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00 m, a za poslovne objekte maksimalno 0.20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta.

U vezi sa prethodnim, a sagledavajući grafičke priloge idejnog rješenje, utvrđeno je da je etaža prizemlja postavljena na koti cca +1.50 m u odnosu na okolno uređen teren (graf. prilozi *Osnova prizemlja, Presjek 1-1, Sjeverna fasada...*), te je neophodno etažu prizemlja projektovati do maksimalnih 1,0 m.

Nadovezujući se na prethodno navodimo sljedeće: smjernicama iz planskog dokumenta vertikalni gabarit objekta planskim dokumentom se određuje kroz dva parametra. Prvi parametar definiše spratnost objekta - kao zbir nadzemnih etaža. **Drugi parametar** predstavlja maksimalno dozvoljenu visinu objekta. Za spratnost P+2+PK maksimalna visina do vijenca iznosi 13,5 m a do sljemena objekta sa kosim krovom 15,50 m, **dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina 15,00 metara** do krajnje gornje kote atike ravnog krova. **Mjerenje se vrši od najniže kote okolnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do maksimalne kote objekta prema gore navedenom.** Imajući u vidu da idejnim rješenjem mjerenje nije vršeno adekvatno u odnosu na konačno nivelisan

teren/trotoar (projektant se vodi mjerenjem u odnosu na kotu zadnjeg dvorišta), utvrđeno je da je maksimalna visina objekta prekoračena za cca 1,50 m.

U poglavlju planskog dokumenta *Opšti uslovi za izgradnju novih objekata* stoji da **nije dozvoljeno ograđivanje parcela**, već se intimnost postiže dispozicijom objekata u okviru parcele kojom se stvara unutrašnji zajednički prostor, ili zelenilom. S tim u vezi, projektovano ogradu je potrebno ukloniti ili predvidjeti ograđivanje predmetne parcele zelenilom.

Prilaz do objekta je potrebno projektovati u skladu sa *Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti* imajući u vidu da je objekat izdigut iznad okolno uređenog terena, a glavnom ulazu se pristupa isključivo putem stepeništa.

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 prikazati visinu objekta od kote uređenog terena/trotoara. 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.

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**. Osim toga, na osnovi podruma je potrebno iskotirati sva parking mjesta.

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.

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đurišić

