



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

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

Broj: 05-332/25-9335/2
Datum: 19.09.2025. godine

"STENEMI BOKA GROUP" DOO

KOTOR
Zlatne njive bb

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

Aktom broj 05-332/25-9335/1 od 25.07.2025. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratilo se **"STENEMI BOKA GROUP" DOO**, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane "Kotor arh" doo, za izgradnju stambenih objekata na katastarskim parcelama broj 2150/1 i 2151/1 KO Dobrota, u zahvatu PuP-a Opštine Kotor.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju idejnog rješenja, urbanističko - tehničke uslove i važeći planski dokument ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće nedostatke:

Potrebno je 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.

Osim toga potrebno je dostaviti potpisanu Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih parametara.

Na grafičkim priložima situacija dati legendu grafičkih simbola i jasno naznačiti granice katastarskih i urbanističkih parcela, građevinske linije kao i sve relevantne apsolutne i relativne visinske kote konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekata, pristupa garažama, a posebno saobraćajnice prema planskom dokumentu sa koje se pristupa predmetnoj lokaciji radi ispravnog utvrđivanja visinskih razlika. Na grafičkim priložima navesti nagibe rampi preko kojih se pristupa garažama.

Potrebno je na svim presjecima označiti liniju 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. Osim toga, planskim dokumentom je propisano da je maksimalna visina podzida 1.0m. Izuzetno od toga, ako to zahtijevaju terenski uslovi, a nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta može se izvesti podzida kaskadno sa horizontalnim pomakom od najmanje 2.0m i visinom pojedine kaskade do 2.0m. Prostori između kaskada se ozelenjavaju visokim zelenilom u minimalno 80% površine izmahnute kaskade.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da su u okviru parcele planirane podzide visine preko 1.0m sa izuzetno malim horizontalnim pomakom, posebno u dijelu parcele orijentisanom ka pristupnoj saobraćajnici čime je značajno narušen i u potpunosti izmijenjen prirodni izgled

ambijenta i prekoračen parametar propisan planskim dokumentom. Isto je potrebno korigovati u skladu sa gorenavedenim smjernicama iz planskog dokumenta.

Dalje je uvidom u dostavljeno idejno rješenje, planski dokument i konzervatorske uslove konstatovano da je došlo do prekoračenja dozvoljene spratnosti. Naime, planskim dokumentom je definisana spratnost P+1+Pk, a konzervatorskim uslovima jasno je propisano da objekat može imati najviše tri vidljive etaže.

Međutim, u dostavljenom rješenju projektovane su podzemne etaže koje su u značajnoj mjeri vidljive, posebno u dijelu objekta A gdje je formirana etaža 'podruma' koja je na istoj koti kao prizemlje objekata B i C. S obzirom da se teren nalazi u nagibu, a saobraćajnica pristupa parceli sa najniže kote, pomenute etaže nisu u potpunosti ukopane, odnosno nisu etaže podruma i kao takve ulaze u obračun ukupne spratnosti, čime se dobijaju objekti sa većim brojem etaža od dozvoljenog.

Dodatno, u planskom dokumentu na str. 375 (skica spratnosti objekata na terenima u nagibu do 35°), jasno je prikazano da se gornja ivica podruma mora spuštati isključivo od donje kote konačno uređenog i nivelisanog terena što je u ovom slučaju kota saobraćajnice sa koje se pristupa lokaciji, te da se prizemlje može organizovati kao suteran kako bi se objekat u potpunosti prilagodio terenu. Dostavljeno rješenje odstupa od tog pravila i stoga nije u skladu sa uslovima plana niti sa konzervatorskim smjernicama.

Konzervatorskim uslovima je propisano da se u okviru uređenja terena, na svim slobodnim površinama predmetne lokacije predvidi formiranje koncentracija visokog rastinja, uz obavezu da novoplanirano rastinje bude kompatibilno sa postojećim zelenilom. Međutim, u dostavljenom rješenju uočeno je da je visoko rastinje (borovi) planirano na način koji nije adekvatan, naročito u dijelu gdje su stabla postavljena unutar trotoara uz javnu saobraćajnicu. Takvo rješenje nije moguće realizovati niti je u skladu sa konzervatorskim smjernicama. Za pravilnu sadnju visokog rastinja potrebno je obezbijediti odgovarajući prostor i substrat, naročito u zoni planiranog drvoreda uz saobraćajnicu. Podzide je neophodno projektovati sa većim horizontalnim pomakom kako bi se omogućila optimalna sadnja zelenila i vizuelno smanjio efekat visine podzida. Posebnu pažnju potrebno je posvetiti pejzažnom uređenju radi obezbjeđivanja kvalitetnog i održivog ambijenta.

U dijelu materijalizacije fasadnih površina potrebno je predvidjeti adekvatnu teksturu i izražajnost fasade, vodeći se planom propisanim smjernicama koje predviđaju upotrebu prirodnog autohtonog kamena u svjetlijim tonalitetima, aplicirano minimalno na 30% površine cjelokupne fasade objekta, maltera bijele ili druge pastelne boje. Takođe, horizontalni elementi koji dominiraju na fasadama u kombinaciji sa sivim tonalitetom na bočnim fasadama, otežavaju volumen te umanjuju ukupni estetski kvalitet objekata.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku potrebno je 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 3 (tri) dana od dana prijema ovog obavještenja. U suprotnom, ovaj javnopravni organ će donijeti rješenje bez vašeg izjašnjavanja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

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



Mirjana Đurišić