



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: 09-332/23-8963/4
Podgorica, 05.03.2024. godine

ZORAN STANA

KOTOR

Radanovići bb

JOVANOVIĆ IVAN

TIVAT

Gornji Kalimanj II br. 29

„CAPITAL HILL“ Doo

BUDVA

Trg Sunca br.2

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

Aktom broj: 09-332/22-8963/1 od 10.11.2023.godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, obratili su se Zoran Stana, Jovanović Ivan i „Capital Hill“ doo Budva, zahtjevom za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Linear“ Doo Podgorica ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 23.02.2024. godine u 08:05:00 + 01:00' za izgradnju stambeno poslovnog objekta na lokaciji koju čini kat.parcela br.503 KO Sutvara, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – 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 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.

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, 86/22 i 4/23), 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).

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

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju idejnog rješenja- Rješenje o saglasnosti br. UPI-0105-33/22-2703-4 od 02.02.2023.godine izdatog od strane Službe Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, utvrđeno je da je na predmetnoj lokaciji u toku izgradnja objekta nakon prijave gradnje. Članom 98 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata utvrđeno je, da nakon podnesene prijave građenja, revidovani glavni projekat se može mijenjati samo pod uslovom da je izmjena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovim, kao i da je investitor dužan da pribavi novu saglasnost glavnog državnog odnosno gradskog arhitekta na novo idejno rješenje. S tim u vezi, neophono je **dostaviti prijavu građenja.**

Shodno konzervatorskim uslovim UPI-05-490/2021/3 od 09.jula.2021.godine, za predmetni prostor određene su *Mjere I-Autentične ruralne cjeline i obradiva imanja sa očuvanom originalnom parcelacijom*, kojima je izmeđuostalog propisano da novu gradnju treba planirati po uzoru na tradicionalnu arhitekturu i to prvenstveno u pogledu odabira položaja, organizacije prostora i primjene tradicionalnih tehnika, materijala zasnovanih na sprovedenom proučavanju iz stave 1 akta iz konzervatorskih uslova. Nadalje, navodi se da je **potrebno predvidjeti postavljanje više objekata trdicionalnih gabarita, umjesto jednog objekta čiji bi gabariti bili nesrazmjerno veliki u odnosu na naslijeđenu matricu ruralnih cjelina Grblja.** S tim u vezi, neophodno je objekat projektovati u skladu sa citiranim konzervatorskim uslovima.

Nadalje, prilikom oblikovanja objekta treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme. Kroz urbanističku postavku je potrebno definisati volumen i formu objekta, a naknadno kroz dalju razradu **definisati namjenu i fasadu objekta, a što se posebno odnosi na južnu fasadu, koja je u odnosu na ostatak objekta ostala nerazrađena, čime se narušava cjelokupni volumen i ugrožava vizuelno jedinstvo i estetska vrijednost projekta.**

S obzirom da se radi o objektu gdje se predviđa namjena poslovanje i stanovanje, te da je predloženo rješenje u smislu volumetrije nedovoljno tretirano u odnosu na različite funkcije u okviru objekta, **potrebno je oblikovanje uskladiti sa namjenom i sadržajem, tako da svaka namjena u okviru objekta ima prepoznatljivost i arhitektonski izraz adekvatan funkciji, uz obavezu da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog projektnog rješenja, a sve u skladu sa ambijentom lokacije.**

Voditi se smjernicama iz Plana u pogledu odabira boja fasade, gdje se preporučuju boje RAL 9001, 9002, 9003, 9016, 9018, 1013, 7032, 7035, 7047, kao i upotreba kamena u svijetlim monokromatskim tonalitetima.

Uvidom u predmetno idejno rješenje konstatuje se da **visina prizemlja objekta namjenjenog poslovanju nije u skladu sa smjernicama iz plana** imajući u vidu da je planom određeno da najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетажnih konstrukcija, za poslovne i hotelske javne etaže iznosi 4,50 m, a predmetnim idejnim rješenjem ona iznosi 5,0 m.

U tehničkoj dokumentaciji idejnog rješenja **nije moguće obuhvatati, parterno rješavati**, kao ni tretirati zelenilom, podzidama i slično katastarske parcele koje nisu u vlasništvu Podnosioca zahtjeva, odnosno **površine koje ne čine lokaciju za građenje**.

Tehnička dokumentacija idejnog rješenja je nepotpuna u smislu nedostatka grafičkog priloga Osnova prvog sprata, te je isti neophono priložiti.

U okviru grafičkih priloga idejnog rješenja, gdje se prikazuje način na koji su projektovane saobraćajne površine, potrebno je iste iskotirati (širinu prilaza lokaciji kao i širinu interne saobraćajnice, dimenzije parking mjesta...). Neophodno je preispitati dimenzije interne saobraćajnice na istočnoj strani objekta i radijus krivine iste, kojom se predviđa pristup kamionima predmetnom objektu, u smislu dovoljne širine za manevrisanje kamiona.

Takođe, u okviru urbanističke parcele potrebno je **predvidjeti reprezentativan pješački prilaz objektu, tako da se isti ne ostvaruje preko saobraćajnice i parking mjesta**.

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.

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. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh

Obradila:
Načelnica Direkcije
Nataša Pavićević, dipl.pravnik