



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 za sprovođenje državnih
smjernica u oblasti arhitekture

Broj: 09-332/23-8963/5
Podgorica, 09.04.2024. godine

ZORAN STANA

KOTOR

Radanovići bb

JOVANOVIĆ IVAN

TIVAT

Gornji Kalimanj II br. 29

„CAPITAL HILL“ Doo

BUDVA

Trg Sunca br.2

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



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

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



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 za sprovođenje državnih
smjernica u oblasti arhitekture

Broj: 09-332/23-8963/5
Podgorica, 09.04.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88 stav 2 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), kao i člana 18, člana 112 i člana 116 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca Zoran Stana, Ivana Jovanovića i „Capital Hill“ doo Budva, 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, donosi

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev podnosioca Zoran Stana, Ivana Jovanovića i „Capital Hill“ doo Budva, 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.

Obrazloženje

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 09.11.2023. godine u 12:42:48 + 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.

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

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 88 stav 2 Zakona, utvrđeno je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više, hotel odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

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.

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, kap 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 UP/I-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 smjericama 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 smjericama iz plana imajući u vidu da je planom određeno da najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međetažnih 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 neophodno 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.

O navedenom imenovani su obaviješteni aktom Ministarstva broj 09-332/23-8963/4 od 05.03.2024. godine- dokaz povratnica broj 09-332/23-8963/4 od 06.03.2024. godine, sa potpisom primaoca Zoran Stana i pečatom pošte od 11.03.2024. godine, povratnica broj 09-332/23-8963/4 od 13.03.2024.godine, sa potpisom primaoca Capital Hill Doo i pečatom pošte od 14.03.2024. godine i povratnica broj 09-332/23-8963/4 od 06.03.2024.godine, sa obavještenjem saopštenjem od strane Pošte Tivat kojim je isti obaviješten dana

08.03.2024. godine, sa naznakom da u skladu sa zakonima o parničnom, prekršajnom i upravnom postupku Crne Gore, ako primalac pismeno ne podigne u roku od 7 dana od dana dostavljanje se smatra lično izvršenim današnjim danom (08.03.2024. godine), kada je obavještenje -saopštenje ostavljeno u vašem stanu, na vašem radnom mjestu u vašem poštanskom sandučetu.

Članom 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), utvrđeno je da kada je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ može zahtjev usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

Kako se podnosilac zahtjeva shodno članu 112 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), nije izjasnio na rezultate ispitnog postupka, to je odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.



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