



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: 09-332/23-10802/2
Datum: 11.04.2024.godine

**STRAHINJA BRANKO, STRAHINJA GORAN, STRAHINJA SAŠA I MAJA
VULAŠ**

PODGORICA

VII omladinske bb

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

Aktom broj 09-332/23-10802/1 od 26.12.2023. godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, obratili su se Strahinja Branko, Strahinja Goran, Strahinja Saša i Maja Vulaš, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „OLIVER- ING“ Doo Podgorica ovjereno elektronskim potpisom dana 26.12.2023.godine u 08:19:24 + 01'00", za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju Aqua parka i objekta mješovite namjene, na kat. parcelama br. 156/2, 146/2, 159/6 i 155/3 sve KO Gorovići, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list CG-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 04/23), 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.

Sagledavajući dostavljenu dokumentaciju i predmetni planski dokument, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće tehničke nedostatke idejnog rješenja:

Uvidom u grafičke priloge predmetnog idejnog rješenja utvrđeno je da postoji **neusklađenost određenih grafičkih priloga**. Ovo se konkretno odnosi na grafičke priloge Izgledi fasade i grafičke priloge Presjeci kroz objekat mješovite namjene, u pogledu visinskih kota i uređenja samog terena, prikazane ukupne visine objekta kao i definisanja suterenske etaže. Visinske kote uređenja terena takođe nisu usklađene ni sa grafičkim prilogom Osnova prizemlja, Osnova suterena.

Imajući ovo u vidu može se konstatovati sledeće:

- Shodno smjernicama iz planskog dokumenta za predmetnu lokaciju predviđa se spratnost P+2, odnosno maksimalna visina novih objekta je tri nadzemne etaže bez obzira da li su to npr. suteran +2 etaže ili prizemlje +2 etaže. **Za spratnost P+2 maksimalna visina do vijenca objekta iznosi 12,1 m. Mjerenje se vrši od najniže kote okolnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do maksimalne kote objekta prema gore navedenom.** S tim u vezi, zaključuje se da objekat premašuje planom zadatu maksimalnu visinu imajući u vidu da mjerenje visine objekta nije urađeno u odnosu na najnižu kotu uređenog i nivelisanog terena, već od kote prizemlja koje je izdignuto od kote uređenog terena za cca 3 m (Izgled- Južna fasada, Izgled- Istočna fasada, Izgled- zapadna fasada objekta). Ovim je projektovan objekat visine cca 15 m što nije u skladu sa zadatom smjernicom.
- U tekstualnom dijelu PUP-a navodi se da kota najnižeg zaravnatog terena uz objekat može biti formirana na visini najviše 1,0 m iznad kote prirodnog terena, a svi podzidi koji se formiraju uz objekat trebaju biti riješeni tako da se prilikom uređenja građevinske parcele, kada se radi o pridržavanju padina ili savladavanju visinskih razlika terena grade kao kameni zid ili se oblažu kamenom. Visina zida može biti do 1,0 m. Iznimno, ako to zahtijevaju terenski uslovi, a nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta **može se podzid izvesti kaskadno s horizontalnim pomakom od najmanje 2,0 m i visinom pojedine kaskade do 2,0 m.** Prostori između kaskada se ozelenjavaju visokim zelenilom u minimalno 80% površine izmaknute kaskade. Uvodim u grafičke priloge idejnog rješenja konstatuje se da su u idejnom rješenju projektovane podzide visine veće od maksimalnih 2 m (svi grafički prilozi *Fasada objekta, Osnova Prizemlja*), što nije u skladu sa citiranim smjernicama.
- Osim navedenog konstatovano je da etaža suterena nije u skladu sa članom 102 *Izmjena i dopuna Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Sl. List CG", broj 24/10, 33/14.)* po kome je suteran nadzemna etaža koji **na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00 m.** Ovo iz razloga što je konstatovano da je etaža suterena planiranog objekta mješovite namjene nadvisila kotu konačno nivelisanog i uređenog terena u nekim djelovima za 3 m (grafički prilozi *Izgled -istočna, zapadna i južna fasada*), te da nije u potpunosti ukopana.

Nadalje, grafičke priloge koji prikazuju **presjeke kroz kompletnu predmetnu lokaciju** potrebno je detaljnije prikazati i iskotirati.

Osim navedenog upućujemo na sljedeće tehničke nedostatke idejnog rješenja:

Sve grafičke priloge dostaviti potpisane na Obrascu 6 u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018., 043/19 od 31.07.2019. godine).

Nadalje, potrebno je **uskладiti tehnički opis projektovanog objekta** sa članom 10 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta, te je u tom smislu u tehničkom opisu potrebno navesti materijalizaciju i obradu površina elemenata omotača (fasada i krovova), elemenata okvira stolarije/bravarije i dodatnih fasadnih elemenata (balkonskih ograda, brisoleja i elemenata dekora), kao i materijalizaciju i obradu površina u okviru uređenja terena, potpisana od strane glavnog inženjera.

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 5 (pet) 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

