



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

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

Broj: 09-7411/12-2022  
Datum: 28.09.2023.godine

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

### **PODGORICA**

VII omladinske bb

Aktom broj 09-7411/1 od 30.09.2022. godine Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, 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-GING“ Doo Podgorica ovjereno elektronskim potpisom dana 11.09.2023.godine u 07:10:55 + 02'00', 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 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.

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 04,23) , 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).

Smjernicama iz planskog dokumenta Prostorno-urbanistički plan Opštine Kotor ("Službeni list CG-opštinski propisi" br.95/20), Opština Kotor, na kat. parcelama br. 156/2, 146/2, 159/6 i 155/3 sve KO Gorovići, planirana je namjena MN-mješovita namjena i SR-sport i rekreacija.

Urbanistički parametri predviđeni za predmetnu lokaciju su: MN (indeks zauzetosti 0,40, indeks izgrađenosti 1,0 i spratnost objekta P+2); SR (indeks zauzetosti 0,30, indeks izgrađenosti 0,5 i spratnost objekta max. 12 m).

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

Shodno **Studiji zaštite kulturnih dobara** na području opštine Kotor za predmetni prostor predviđene su *MJERE III-Prirodni pejzaž* kod kojih je izmeđuostalog predviđena mjera da se **ne planira gradnja na vrhovima brda tj. da je potrebno očuvati liniju horizontal**. Uvidom u grafičke priloge idejnog rješenja (presjeke, izgled...) konstatuje se da se planira postavljanje objekta mješovite namjene na vrhu brda/lokacije, tako da se velika površina lokacije otkopava i time znatno remeti linija zatečenog prirodnog terena. Nadalje, konstatuje se da grafički prilozi nisu vjerodostojno prikazani u smislu da nije prikazan realan okolni teren koji bi nastao nakon intervencija otkopa planiranog objekta.

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 (grafički prilog *Presjek 5-5...*). Ovim je projektovan objekat visine cca 15 m što nije u skladu sa zadatim smjernicama.

Smjernicama iz PUP-a **visina etaža mjerena između gornjih kota međuetaznih konstrukcija** iznosi: za stambene i podzemne etaže-garaže i teh. prostorije do 3.5 m; za poslovne i hotelske javne etaže do 4.5 m. Nadalje, smjernicama se navodi da spratne visine mogu biti veće od navedenih, no ne i preko njegove maksimalne visine u metrima. Uvidom u predmetno idejno rješenje konstatuje se da su spratne visine objekta mješovite namjene veće od gore navedenih i etaža suterana 6 m, etaža prizemlja 5 m i etaža sprata 5 m. Planom je navedeno da spratne visine mogu biti veće od navedenih u skladu sa specijalnom namjenom objekta, s tim što **visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima definisane planom**, što konkretno nije slučaj iz razloga navedenih u prethodnom pasusu.

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 izmknute kaskade. Uvudim u grafičke priloge idejnog rješenja konstatuje se da su u idejnom rješenju projektovane podzide visine više od maksimalnih 2 m (grafički prilozi *Fasada objekta, Osnova Prizemlja, Presjek I-I...*). Osim toga, utvrđeno je da postoji **neusklađenost određenih grafičkih priloga u pogledu visinskih kota uređenja terena**, i to: neusklađenost fasada/presjeka objekta i priloga Osnova na kojima je prikazano uređenje terena.

Na osnovu člana 102 *Izmjena i dopuna Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Sl. List CG", broj 24/10, 33/14,)* nadzemna etaža je dio zgrade koji je u cjelini ili djelimično iznad zemlje, i to: suteran, prizemlje, sprat ili potkrovlje. Suteran iz stava 1 ove tačke je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i **čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom na zemlji.** Suteran može biti na ravnom i na denivelisanom terenu. Kod suterana na ravnom terenu **vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1.00 m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta.** Suteran na denivelisanom terenu **je sa tri strane ugrađen u teren**, s tim što se kota poda suterana na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00 m." S tim u vezi, konstatuje se da suteran planiranog objekta mješovite namjene nije u skladu sa članom 102 Pravilnika, imajući u vidu da je suteran u objektu nadvisio kotu konačno nivelisanog i uređenog terena u nekim djelovima za 3 m (grafički prilozi *Presjek 6-6, Presjek 11-11, Izgled -istočna, zapadna i južna fasada...*).

Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je objekat postavljen na koti +3.00 u odnosu na kotu uređenog terena. Objektu se pristupa putem stepeništa. Potrebno je **obezbediti pristup objektu za lica smanjene pokretljivosti**, u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl.list CG”, br.48/13 i 44/15).

Osim navedenog upućujemo na sljedeće tehničke nedostatke idejnog rješenja:

Svu potrebnu tehničku dokumentaciju, uključujući i **tehnički opis**, uredno potpisati i ovjeriti od strane projektanta.

Dostaviti **Geodetsku podlogu** sa potpisom i pečatom licencirane geodetske firme, ne starija od 6 mjeseci.

**Svi grafički prilozi** treba da sadrže: orijentaciju, razmjernik i legendu površina. Sve grafičke priloge osnova **detaljno iskotirati** kao i sva predviđena parking mjesta na parteru i u garaži.

**Uža situacija** treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekata, krovnih ravni (terasa, vijenac, sljeme), terena ( saobraćanice, trotoari, staze i sl.), kotama udaljena od objekata u neposrednom okruženju kao i ucrtanom saobraćajnicom po DUP-u.

Dostaviti prilog **Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terana** koji treba da sadrži kompletan obuhvat sa legendom/tabelom materijala završne obrade površina partera. U okviru legende/tabele precizno navesti sve površine i njihov procenat. Na prilogu prikazati osnovu koja je u direktnom kontaktu sa terenom.

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.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju Vaš zahtjev biće odbijen rješenjem.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**Vladan Stevović, M.Arch.**