



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: 09-332/23-8098/4
Podgorica, 28.02.2024. godine

„VUKŠIĆ GROUP“

KOTOR

Sutvara bb

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

Aktom broj: 09-332/23-8098/1 od 18.10.2023.godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, obratio se „VUKŠIĆ GROUP“ DOO iz Kotora, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „ENFORMA“ DOO Kotor, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 17.10.2023. godine u 12:23:00 + 02'00', za izgradnju Hotela, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 16/1, 17/1 i 18/1 KO Lješeviči, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi broj 095/20), 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: smjericama 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 smjericama 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 opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

Sagledavajući grafičke priloge predmetnog idejnog rješenja konstatuje se da je u objektu projektovana nadstrešnica iznad ulaza označenim brojem 1 koja nije uračunata u obračun zauzetosti. **Istu je potrebno iskotirati, prikazati njenu površinu i obračunati u zauzetost lokacije**, te taksativno navesti koje sve površine ulaze u obračun.

Nadstrešnice koje se projektuju iznad parking mjesta u parteru, shodno Odluci o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 065/22 od 30.12.2022) pripadaju tipu pomoćnih objekata. Prema Članu 6 Odluke, nadzemni i podzemni pomoćni objekti se postavljaju odnosno grade u granicama urbanističke parcele, odnosno lokacije za gradnju, **na udaljenosti od najmanje 3 m od njene granice**, što konkretno nije slučaj budući da iste u nekim djelovima prelaze zadatu građevinsku liniju. Prikazati površinu nadstrešnice, materijalizaciju i istu iskotirati na svim grafičkim prilogima.

Sagledavajući grafičku dokumentaciju idejnog rješenja konstatuje se da u objektu nije planiran restoran za goste hotela, koji po *Pravilniku o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata*, je neophodno da sadrži objekat Hotela 4*. Restoran, Wellness i spa u svemu prilagoditi citranom Pravilniku.

Osim navedenog upućujemo na sljedeće tehničke nedostatke idejnog rješenja:

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

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

U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti 3d prikaze objekta inkorporirane u šire realno okruženje iz gornjeg rakusa iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da **nijedan dio objekta sa pripadajućim dijelom uređenja terena**, ne ostane neprikazan.

Neophodno je prilikom dostavljanja dopune idejnog rješenja sastaviti svu dokumentaciju u jednom PDF formatu.

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

