



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: 05-332/24-4540/2
Podgorica, 09.05.2024. godine

„MINDER“ Doo

Podgorica

Bulevar Ibrahima Koristovića, br.32

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

Aktom broj: 05-332/24-4540/1 od 25.03.2024.godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, obratio se „Minder“ doo Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „LINDER“ Doo Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 22.03.2024. godine u 13:13:50 + 01'00' za izgradnju objekta mješovite namjene na lokaciji koju čini kat.parcela br. 876/1 KO Kavač, 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: 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:

Uvidom u Izjavu geodetske licencirane organizacije "Geo-milimetar" od 22.03.2024.godine, konstatovano je da je predmetnoj lokaciji obezbijeđen saobraćajni pristup preko katastarskih parcela br. 876/2, 877/4 i 1027/1, sve KO Kavač. Daljim uvidom u list nepokretnosti LN br.1021, utvrđeno je da je kat. parcela br. 876/2 KO u susvojini "Luxus Kavač" doo i Radonjić Milan Draga, te je **neophodno dostaviti saglasnost/službenost prolaza** od strane sluvlasnika u korist predmetne 876/1 KO Kavač. Nadalje, uvidom u LN 1007, kat. parcela br.877/4 kategorisana je kao šuma 3.klase, svojina Crna Gora, raspolaganje Opština Kotor, te je i za nju **neophodno dostaviti saglasnost/službenost prolaza** u korist predmetne 876/1 KO Kavač.

Na osnovu uvida u dopis, Agencije za civilno vazduhoplovstvo br. 08-332/23-8232/2, upućeno ovom Ministarstvu, utvrđeno je da je za predmetnu lokaciju neophodno pribaviti **saglasnost na tehničku dokumentaciju** za objekat sa pratećom infrastrukturom od strane pomenute Agencije, budući da teren na kome se namjerava graditi objekat svojom visinom probija gornju granicu unutrašnje zaštitne površine za kontrolu postavljanje/izgradnju objekata u odnosu na Aerodrom Tivat.

Uvidom u grafičke priloge idejnog rješenja konstatuje se da je u dijelu između dva projektovana objekta predviđena nadstrešnica-pergola. Istu je neophodno uključiti u obračun zauzetosti predmetne lokacije, te prikazati poračun svih površina koje su ušle u ovaj obračun.

Sanitarni blok na grafičkom prilogu br. A.02.3 je neophodno prikazati na osnovi prizemlja objekta, ne zasebno kako je to prikazano u idejnom rješenju. U okviru grafičkog priloga *Osnova prizemlja* prikazati kompletnu predmetnu lokaciju, te dostaviti i porečni presjek kroz lokaciju i sanitarni blok.

Smjericama iz plana **građevinska linija** je linija na kojoj se može ili do koje se može graditi jedan ili više objekata. Nadalje, pomoćni objekat ne smije prelaziti predviđene građevinske linije definisane u poglavlju Pravila parcelacije i regulacije. S tim u vezi, projektovani sanitarni blok nije u skladu sa zadatom smjericom budući da prelazi građevinsku liniju u svom jugoistočnom dijelu (grafički prilog Situacija sa osnovom krova i prizemlja...). Neophodno je i definisati kojem tipu objekta prapada projektovani sanitarni blok.

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. Iskotirati visinu podzida i međusobna udaljenja. **Dostaviti dodatan broj presjeka kroz objekte**, u cilju adekvatnog sagledavanja istih. Odnosno, dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi djelovi budu jasno prikazani. Na grafičkim priložima osnova objekta označiti mjesta karakterističnih presjeka.

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.

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 7 (sedam) 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 Pavičević, dipl.pravnik

Nataša Pavičević