



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: 09-332/23-1965/6
Datum: 07.06.2023. godine

„LANMA“ DOO

KOTOR
Plagenti D bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517, o=Ministarstvo
ekologije prostornog planiranja i
urbanizma, serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.06.07 22:22:23 +02'00'



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

Broj: 09-332/23-1965/6

Datum: 07.06.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta, 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), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „Lanma“ DOO iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Golden project“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 31.05.2023. godine u 10:15:54 + 02'00', za izgradnju stambenog kompleksa 2Po+P+1+Ps -fazna izgradnja na kat.parcelama br.707/1, 707/2, 708/1, 708/2, 708/3, 709/1, 709/11, 711/1 i 711/3 sve KO Dobrota I, u zahvatu GUR-a (planska jedinica Dobrota) PUP Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“ broj 95/20), Opština Kotor, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „Lanma“ DOO iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Golden project“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 31.05.2023. godine u 10:15:54 + 02'00', za izgradnju stambenog kompleksa 2Po+P+1+Ps -fazna izgradnja na kat.parcelama br.707/1, 707/2, 708/1, 708/2, 708/3, 709/1, 709/11, 711/1 i 711/3 KO Dobrota I, u zahvatu GUR-a (planska jedinica Dobrota) PUP Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“ broj 95/20), Opština Kotor, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna nadzemna bruto razvijena građevinska površina BRGP 2.908,56 m² (planom dato 2.955,90 m²), zauzetost pod objektima 1.044,75 m² (planom dato 1.044.75 m²), spratnost objekata 2Po+P+1+Ps (planom dato P+1+Ps) i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-332/22-1965/1 od 06.03.2023. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „Lanma“ DOO iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Golden project“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 03.03.2023. godine u 17:06:53 + 01'00', za izgradnju stambenog kompleksa 2Po+P+1+Ps -fazna izgradnja na kat.parcelama

br.707/1, 707/2, 708/1, 708/2, 708/3, 709/1, 709/11, 711/1 i 711/3 sve KO Dobrota I, u zahvatu GUR-a (planska jedinica Dobrota) PUP Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore" broj 95/20), Opština Kotor, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna nadzemna bruto razvijena građevinska površina BRGP 2.908,56 m² (planom dato 2.955,90 m²), zauzetost pod objektima 1.044,75 m² (planom dato 1.044.75 m²), spratnost objekata 2Po+P+1+Ps (planom dato P+1+Ps) i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz 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 o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), 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 tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 03-333/22-11024 izdate 17.10.2022. godine od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor; List nepokretnosti br.1110 KO Dobrota I -Izvod broj 106-919-4979/2023 od 08.05.2023. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Kotor, za kat.parcelu br. 707/1 KO Dobrota I; List nepokretnosti br.1165 KO Dobrota I -Izvod broj 106-919-4982/2023 od 08.05.2023. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Kotor, za kat.parcele br. 707/2 711/1 i 711/3 sve KO Dobrota I; List nepokretnosti br.1150 KO Dobrota I -Izvod broj 106-919-4981/2023 od 08.05.2023. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Kotor, za kat.parcele br. 708/1, 708/2, 708/3, 709/1 i 709/11 sve KO Dobrota I; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene

geodetske organizacije i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta- član 215 Zakona.

Smjericama iz planskog dokumenta GUR Kotor (planska jedinica Dobrota) PUP opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 95/20), na predmetnoj lokaciji planirana je namjena stanovanje (S). Pod pojmom stambenih objekata podrazumijevaju se građevine namijenjene isključivo za stalno stanovanje, kako za individualno tako i za višeporodično stanovanje, a koje se po pravili mogu planirati u istoj urbanističkoj jedinici/parceli, bloku, kvartu, zoni...Na novoplaniranim površinama za stanovanje moguće je realizovati samo stanovanje male gustine (SMG).

Dio predmetne lokacije (dio kat.parcela br. 707/1, 707/2, 708/1, i 708/2 KO Dobrota I) je u obalnom odmaku 0-100m van cezure, dok je dio lokacije (dio kat. parcela br. 707/1, 707/2, 708/1, 708/2, i kat. parcele br. 708/3, 709/1, 709/11, 711/1 711/3 sve KO Dobrota I) u obalnom odmaku 100-1000m van cezure.

Kumulativni urbanistički parametri predviđeni za predmetnu lokaciju su: površina pod objektom 1.044,75 m², BRGP objekata 2.955,90 m² i spratnost objekata P+1+Pk.

PUP Kotora utvrđuje zadnju i bočne građevinske linije na 3m od ivice jedinice građevinskog zemljišta-lokacije. Prednja građevinska linija se utvrđuje u skladu sa susjednim postojećim objektima ukoliko ih ima. Ukoliko nema postojećih susjednih objekata prednja građevinska linija je 3m udaljena od linije jedinice građevinskog zemljišta. Podzemna građevinska linija (GI 0) predstavlja liniju do koje je moguće graditi podzemne djelove objekta (podzemne etaže). Iste mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja, odnosno podzemna građevinska linija ka javnoj površini može se naći na regulacionoj liniji (ili u izuzetnim slučajevima prolaziti ispod infrastrukturnih objekata koje čine javne površine (ulice, trgovi, parkovske površine...), spajajući lokacije u jednu jedinicu građevinskog zemljišta. Na ostalom dijelu (bočne i zadnje građ. linije) mogu se postavljati do ivice vlasničke parcele ali ne smiju narušiti stabilnost susjednih objekata.

Vertikalni gabarit objekta planskim dokumentom se određuje kroz dva parametra. Prvi parametar definiše spratnost objekta - kao zbir nadzemnih etaža. Drugi parametar predstavlja maksimalno dozvoljenu visinu objekta. Za spratnost P+1+Pk maksimalna visina do vijenca iznosi 10,0 m, a do sljemena objekta sa kosim krovom 12,00 m, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina 11,50 m do krajnje gornje kote atike ravnog krova. Završna etaža može biti i povučena etaža (Ps), maksimalna 80% površine etaže ispod. Povučena etaža (Ps) se može koristiti gdje je naznačena spratnost sa Pk.

Etaže ispod kote prizemlja namijenjene smještanju neophodne infrastrukture, servisnih i pomoćnih prostorija ili garažiranju, tretiraju se kao suterenski i podrumski prostori, i ne ulaze u proračun indeksa izgrađenosti. Takođe, otvoreni (nenatkriveni) bazeni sa pripadajućom plažnom površinom na terasama, krovu i u nivou terena, krovne neprohodne terase i bašte, ne ulaze u ukupni BRGP kompleksa.

PUP-om Kotora za užu zonu UNESCO, utvrđuje se maksimalna horizontalna dužina gabarita objekata na 24m za prednju fasadu koja čini pročelje objekta. Pauza između dva objekta koji mogu biti povezani sa prizemnom etažom iznosi 8 m. Navedenu pauzu po mogućnošću koristiti za sadnju visokog zelenila. Pauza za objekte koji se grade kaskadno (jedan iza drugog) na jednoj urbanističkoj parceli iznosi 8 m, dužina objekta nije

definisana, ali ne smije da ugrožava vizuelni efekat pauze između dva objekta, prvenstveno promatrajući sa morske strane.

Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti formi objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora.

Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja. Imajući u vidu gore navedeno za urbana naselja se utvrđuje mogućnost gradnje svih arhitektonskih stilova (voditi računa o međusobnom uklapanju arhitektonskih stilova), dok se za ruralna naselja utvrđuje obaveznost primjene tradicionalne / vernikularne arhitekture ruralnog naselja i to minimum za pročelje ("prednja/glavna fasada") planiranih objekata.

Preporučena je upotreba prirodnog kamena u svjetlijim monokromatskim tonalitetima, aplicirano minimalno 30% površine cjelokupne površine fasade objekta.

Na postojećoj lokaciji nalaze se dva objekta u izgradnji, spratnosti Su+P i Su+P+2, koji su predviđeni za rušenje. Uz tehničku dokumentaciju idejnog rješenja priložen je elaborat o rušenju istih kao i geomehanički elaborat terena. Idejnim rješenjem na datoj lokaciji projektovan je stambeni kompleks od dva objekta spratnosti 2Po+P+1+Ps. U podrumskoj etaži -2 porijektovana je garaža sa 47 parking mjesta, od kojih je 5% parking mjesta planirano za osobe sa invaliditetom, dok se u nivou -1 nalaze tehničke prostorije za oba objekta. Garaži se pristupa sa postojećeg magistralnog puta Kotor-Risan.

Objekti, Vila 1 i Vila 2, su projektovani da imaju po 7 jednosobnih stanova na prizemlju i provom spratu. Svaki stan ima izlaz na terasu sa pogledom na more. Na povučenoj etaži (Ps) projektovani su jednosobni i dvosobni stanovi. Prilikom obračuna broja stanovnika za polaznu tačku uzeto je za jednosoban stan jedna osoba, a za dvosoban tri osobe, čime je dobijena gustina naseljenosti za predmetnu lokaciju od cca 46 stanovnika.

Vile 1 i 2 su projektovane tako da zadovoljavaju kriterijum UNESCO kojim se utvrđuje maksimalna horizontalna dužina gabarita objekata na 24m za prednju fasadu. Vile su dužine 24m sa razmakom između dva objekta od 17m, gdje je planiran plato sa zelenilom i vođeno ogledalo.

Za oblikovanje objekta usvojena je dimet fasada obojena u blago toniranoj boji RAL 9003. Za oblogu prizemnog dijela objekata predviđa se upotreba prirodnog kamena nijanse RAL 9001. Kamena obloga aplicirana je na 34,01 % ukupne površine fasade objekata čime je zadovoljna smjernica iz PUP-a da minimalnih 30% ukupne površine fasade objekata bude pokriveno kamenom.

Visinske razlike na parceli su projektovane kaskadno sa predviđenim ozelenjavanjem istih, te se ozelenjavanje kaskada i terasa objekta postiže pokrivenost od 27.73% površine predmetne lokacije. Svi kaskadni zidovi su obloženi kamenom. Parterno uređenje je riješeno sa terasama, podzidama i žardinjerama.

Krov objekta je planiran kao kombinovan -kosi nagiba 25° sa pokrivačem u vidu crijepa. Na određenim dijelovima krova planirano je postavljanje solarnih panela.

Uvidom u tehničku dokumentaciju idejnog rješenja utvrđeno je da je shodno konzervatorskim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, u skladu sa članom 111 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, u postupku izrade idejnog rješenja projektant zatražio stručnu pomoć od Uprave za zaštitu kulturnih dobara. Iz priložene prepiske projektanta i Uprave za zaštitu kulturnih dobara, konstatuje se da je na dato idejno rješenje dobijeno pozitivno mišljenje na planirani stambeni kompleks, kojim su zadovoljene smjernice propisane konzervatorskim uslovima.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje stambenog kompleksa 2Po+P+1+Ps-fazna gradnja, projektovano od strane „Golden project“ Doo Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna nadzemna bruto razvijena građevinska površina BRGP 2.908,56 m² (planom dato 2.955,90 m²), zauzetost pod objektima 1.044,75 m² (planom dato 1.044.75 m²), spratnost objekata 2Po+P+1+Ps (planom dato P+1+Ps) i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara, Elaborat parcelacije, Elaborat o Geotehničkim istraživanjima terena, Elaborat o rušenju, kao i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog kompleksa i saobraćajnom pristupu. Pristup predmetnoj lokaciji je obezbijeđen sa postojeće saobraćajnice označene kao katastarska parcela br. 2559/2, KO Dobrota I-magistralni put Risan-Kotor (list nepokretnosti LN 2071-javni put).

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu planskog dokumenta GUR Kotor (planska jedinica Dobrota) PUP Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 95/20), Opština Kotor.

Uvidom u List nepokretnosti br.1110 KO Dobrota I-Izvod broj 106-919-4979/2023 od 08.05.2023. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Kotor, utvrđeno je da je kat.parcela br. 707/1 KO Dobrota I u korišćenju „Lanma“ Doo Podgorica u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.1165 KO Dobrota I -Izvod broj 106-919-4982/2023 od 08.05.2023. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Kotor, utvrđeno je da su kat.parcele br. 707/2 711/1 i 711/3 sve KO Dobrota I u svojini „Lanma“ Doo Podgorica, u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.1150 KO Dobrota I -Izvod broj 106-919-4981/2023 od 08.05.2023. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Kotor, utvrđeno je da su kat.parcele br. 708/1, 708/2, 708/3, 709/1 i 709/11 sve KO Dobrota u svojini „Lanma“ Doo Podgorica u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „Lanma“ DOO iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Golden project“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 31.05.2023. godine u 10:15:54 + 02'00', za izgradnju stambenog kompleksa 2Po+P+1+Ps -fazna izgradnja na kat.parcelama br.707/1, 707/2, 708/1, 708/2, 708/3, 709/1, 709/11, 711/1 i 711/3 sve KO Dobrota I, u zahvatu GUR-a (planska jedinica Dobrota) PUP Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“ broj 95/20), Opština Kotor, u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i

osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu).

Saglasno izloženom, odlučeno je 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.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517,
o=Ministarstvo ekologije prostornog
planiranja i urbanizma,
serialNumber=58355, givenName=Vladan,
sn=Stevović, cn=Vladan Stevović
Date: 2023.06.07 22:21:21 +02'00'