



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

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

Broj: 09-332/22-2415/4
Podgorica, 10.05.2022. godine

GAČIĆ MILOJKA I PERIŠIĆ RADOJE

KOTOR

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Dostavljeno:

- a/a
- Naslovu





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

Broj: 09-332/22-2415/4
Podgorica, 10.05.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, 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), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu Gačić Milojke i Perišić Radoja iz Kotora, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, na kat.parcelama broj 1450/1 i 1456/1 KO Dobrota I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br.95/20), Opština Kotor, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost Gačić Milojki i Perišić Radoju iz Kotora, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta – Lamela I i Lamella II – fazna izgradnja, bruto građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža BRGP = 1.246,79 + 1.763,38 = 3.010,17 m², projektovano od strane „TRIA“ D.O.O. Budva, na kat.parcelama broj 1450/1 i 1456/1 KO Dobrota I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br.95/20), Opština Kotor, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta, i osnovnih urbanističkih parametara: indeksa zauzetosti 0.34 (planom propisan 0.35), indeksa izgrađenosti 0,97 (planom propisan 1.0), spratnosti objekta 2G+P+1+Ps (planom zadato Po+P+1+Ps/Pk), i odnosom prema građevinskoj liniji. Kolski i pješački prilaz obezbijeđen je sa postojeće saobraćajnice.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-2415/4 od 05.04.2022.godine Glavnom državnom arhitekti obratili su se zahtjevom, Gačić Milojka i Perišić Radoje iz Kotora, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, na kat.parcelama broj 1450/1 i 1456/1 KO Dobrota I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br.95/20), Opština Kotor, bruto građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža BRGP= BRGP=1.246,79+1.763,38=3.010,17 m², u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta, i osnovnih urbanističkih parametara.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 0303-333/20-14548 izdate 29.03.2022. godine od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno

planiranje Opštine Kotor, List nepokretnosti br.815 KO Dobrota I- Izvod, štampan dana 04.04.2022.godine; Elaborat parcelacije izrađen od strane „GEOTIN MNE“ d.o.o, zaveden od strane Uprave za nekretnine pod br.917-106-660 dana 29.03.2022.godine; Ovlašćenje od 21.04.2022.godine, kojim se Radoje Perišić ovlašćuje da u postupku dobijanja saglasnosti pred Glavnim državnim arhitektom preduzima sve potrebne pravne radnje u ime i za račun Milojke Gačić; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatah i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćene geodetske organizacije; i Idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje stambenog objekta.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 11/19, 82/20), 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 88 stav 2 Zakona, 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.

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

Uvidom u Prostorno urbanistički plan Opštine Kotor, tekstualni dio - sledeća navedena poglavlja, propisano je:

7.3.2. dat je “Plan namjene i uređenja prostora”, a između ostalog pod tačkom 7.3.2.1. – “Površine naselja” i poglavljem 9.6.1 – “Smjernice za građevinska područja”, utvrđeno je sledeće: “Kada je PUP Kotora u pitanju, na površinama naselja moguće je realizovati/graditi objekte u skladu sa kategorijama detaljnih namjena površina, odnosno objekte: /stanovanja, centralnih djelatnosti, turizma, školstva i socijalne zaštite, zdravstva i zdravstvene zaštite, kulture, sporta i rekreacije, mješovite namjene, pejzažno uređenje naselja, groblja, vjerske objekte infrastrukturne objekte/saobraćajna, telekomunikaciona, elektroenergetska, hidrotehničku, komunalnu, kao i objekte koji su vezani za navedenu infrastrukturu: pumpne i gasne stanice, trafo stanice, objekte za potrebe odbrane.“U okviru PUP-a građevinska područja čine namjene na kojima je dozvoljena gradnja objekata, a u skladu sa parametrima iskazanim ovim Planom”.

Posebne mjere: Mjere III - djelovi istorijskih naselja sa savremenom urbanizacijom :Dobrota, Ljuta, Prčanj, Stoliv, Kostanjica, Morinj, Lipci, Strp, Risan, Orahovac, Muo, Škaljari: Ovim setom mjera dozvoljava se kontrolisana izgradnja novih objekata u granicama postojećih

naselja, vizuelna sanacija izgrađenog tkiva, kao i komunalno opremanje i uređenje javnih i zelenih površina. Izgradnja novih objekata moguća je progušćavanjem već izgrađenog tkiva, pod uslovima koji će se definisati za svaku lokaciju u zavisnosti od njenog značaja i karakteristika naselja. Nove objekte prilagoditi topografiji, karakteristikama terena i vrijednostima graditeljskog nasljeđa.

9. Planirano rješenje organizacije, korišćenja i zaštite prostora – GUR-a opštine Kotora (Generalno urbanističko rješenje Kotora):

9.6.1.1. Pravila i urbanističko – tehnički uslovi za površine namjene stanovanje:

Pod pojmom stambenih objekata ovim se Planom podrazumijevaju građevine namijenjene isključivo za stalno stanovanje, kako za individualno tako i za višeporodično stanovanje, a koje se po pravilu ne mogu planirati u istoj urbanističkoj jedinici /parceli, bloku, kvartu, zoni.../. Na novoplaniranim površinama za stanovanje (S) moguće je realizovati samo stanovanje male gustine (SMG). Za namjenu stanovanje, odnosno (SMG) u tekstualnom dijelu plana "urbanistički pokazatelji" prikazani su uslovi i urbanistički koeficijenti u zavisnosti od položaja naselja u odnosu na obalni odmak i zelene cezure. Navedeni parametri su obavezujući za sve. Izgradnja podruma i suterena je dozvoljena. Etaže ispod kote prizemlja namijenjene isključivo smještaju neophodne infrastrukture, servisnih i pomoćnih prostorija ili garažiranju, tretiraju se kao suterenski i podrumski prostori, i ne ulaze u proračun indeksa izgrađenosti. U suterenu se ne smiju nalaziti stambene i poslovne prostorije. Mogući sadržaji uz objekte ekskluzivnog stanovanja su svi koje dozvoljava predmetni prostor i konfiguracija terena, a koji su u funkciji luksuznog stanovanja i odmora, rekreacije i zabave (bazeni, tereni za tenis ili neke male sportove, fontane, vodokoci, sjenici i sl.)

9.7.1. Uslovi parcelacije i regulacije:

U skladu sa Prostorno urbanističkim planom Opštine Kotor (PUP Kotor), određene su namjene i uslovi sa iskazanim pravilima i urbanističkim parametrima za izgradnju objekata. Moguća je izgradnja, odnosno rekonstrukcija sa dogradnjom i/ili nadogradnjom objekata. Lokacija predstavlja jedinicu građevinskog zemljišta (dio ili djelovi parcela (katastarska ili urbanistička), blok, zona). Građevinsko zemljište na kojoj se planira izgradnja/rekonstrukcija sa dogradnjom i/ili nadogradnjom, rekonstrukcija u postojećim gabaritima, odnosno određivanje trase postavljanja infrastrukturnih objekata predstavlja prostor koji se privodi namjeni, u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smjericama utvrđenim PUP-om Kotora. Lokacija za gradnju može biti: dio ili djelovi jedne ili više katastarskih parcela, jedna ili više katastarskih parcela, dio ili djelovi jedne ili više urbanističkih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, odnosno sve moguće varijante kombinovanja navedenih katastarskih i/ili urbanističkih parcela. Lokacija mora da zadovoljava pravila definisana planskim dokumentom, odnosno definisanih preduslova i pravila parcelacije. Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje odnose se na formiranje urbanističkih parcela i stvaranja uslova za izgradnju (rekonstrukcija, dogradnja, nadogradnja) i adaptaciju, novoplaniranih i postojećih objekata kao i drugih sadržaja na izgrađenom i neizgrađenom građevinskom zemljištu. Ovim planom predviđa se minimalna veličina parcele za gradnju u naseljima od 350m², a za dvojne objekte 600m². Spajanjem i preoblikovanjem katastarskih parcela u adekvatno građevinsko zemljište, moraju se poštovati standardi za planiranje za horizontalne i vertikalne gabarite iz ovog Plana.

9.7.4.4. Građevinska linija: Građevinska linija je linija na (GL 1), iznad (GL 2) i ispod površine zemlje i vode (GL 0), koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat/te, čineći na taj način zonu gradnje. Odnosno, građevinska linija je linija na kojoj se može ili do

koje se može graditi jedan ili više objekata. PUP Kotora utvrđuje zadnju i bočne građevinske linije na 3m od ivice jedinice građevinskog zemljišta – lokacije. Do ivice parcela može se graditi samo uz saglasnost susjeda. 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.

Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica parcele.

9.7.4.5. Vertikalni gabarit: Vertikalni gabarit se definiše i za nadzemne i za podzemne etaže objekta. Potkrovlje (Pk) može biti završna etaža. Najniža svjetla visina potkrovlja ne može biti veća od 1.40 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju. Završna etaža može biti i Povučena etaža (Ps), maksimalna 80% površine etaže ispod. U tabelama Urbanistički pokazatelji gdje je naznačena spratnost sa Pk, znači da se može koristiti i Ps.

Vertikalni gabarit objekta planskim dokumentom se određuje kroz dva parametra: Prvi parametar definiše spratnost objekta - kao zbir nadzemnih etaža. Za spratnost P+1+Pk, maksimalna visina novih objekata je dvije etaže + potkrovlje ili povučena etaža bez obzira da li su to npr. suteran + 1 etaže ili prizemlje +1 etaže. Drugi parametar predstavlja maksimalno dozvoljenu visinu objekta. Za spratnost P+1+PK maksimalna visina do vijenca iznosi 10,0 metara a do sljemena objekta sa kosim krovom 12,00 metara, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina 11,50 metara do krajnje gornje kote atike ravnog krova. Mjerenje se vrši od najniže kote okolnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do maksimalne kote objekta prema gore navedenom.

Pored ostalog u poglavlju 9.7.4.7. propisani su uslovi za "arhitektonsko oblikovanje i izgradnju objekata": „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.

9.7.4.10. Uslovi za priključak na komunalnu i saobraćajnu infrastrukturu.

Na lokacijama za gradnju mora se obezbijediti kolski pristup sa gradske sabračajnice ili javnog puta (Jedan od preduslova).

9.8. Urbanistički pokazatelji:

Za površine namjene stanovanje na odmaku od 100-1000 od mora, van cezure, urbanistički parametri iznose: indeks zauzetosti 0,35, indeks izgrađenosti 1,0 i spratnost p+1+pk/ps.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju stambenog objekta, projektovano od strane „TRIA“ D.O.O. Budva, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima. Kolski i pješački prilaz obezbijeđen je sa postojeće saobraćajnice.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih osnovnih urbanističkih parametara, kao i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta.

Uvidom u List nepokretnosti br.815 KO Dobrota I – izvod, stampan dana 04.04.2022.godine za kat. parcele broj 1450/1 I 1456/1 KO Dobrota I, utvrđeno je da na predmetnim katastarskim parcelama pravo sukorišćenja imaju Gačić Milojka I Perišić Radoje u obimu prava 1/2.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Gačić Milojki I Perišić Radoju, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 95/20), Opština Kotor, u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekta, kao i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Za navedeni objekat na opisanoj lokaciji, Glavni Državni arhitekta, upućuje na činjenicu da se isti nalazi se u zoni zabrane građenja u granicama prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog 1979 godine u Listu svjetske baštine UNESKO.

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

Obradio:
Minić Siniša, d.i.a.



Mirko Žižić