



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: 09-332/22-5720/3
Podgorica, 12.08.2022. godine

“RADANOVIĆ INVEST GROUP” D.O.O

HERCEG NOVI
Bijelskih pomoraca 3

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Dostavljeno:

- a/a
- Naslovu





Broj: 09-332/22-5720/3
Podgorica, 12.08.2022. 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 „Radanović Invest Group“ d.o.o. iz Herceg Novog, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata mješovite namjene koji se nalaze na katastarskim parcelama 1165/1, 1165/2, 1165/3, 1165/4, 1165/9, 1164/18, 1164/19, 1164/20, 1164/21, 1164/22, 1164/23, 1164/24, 1164/25, 1164/26 i 1164/29, KO Morinj, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“ br. 95/20), u Opštini Kotor, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „Radanović Invest Group“ d.o.o. iz Herceg Novog, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata mješovite namjene koji se nalaze na katastarskim parcelama 1165/1, 1165/2, 1165/3, 1165/4, 1165/9, 1164/18, 1164/19, 1164/20, 1164/21, 1164/22, 1164/23, 1164/24, 1164/25, 1164/26 i 1164/29, KO Morinj, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“ br. 95/20), u Opštini Kotor, bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 4234,07m² (planom predviđeno 4314,00m²), površine pod objektom 1448,36m² (planom predviđeno 1725,60m²), indeks zauzetosti 0.33 (planom predviđeno 0.40), indeks izgrađenosti 0.98 (planom predviđeno 1.00), spratnost objekta turističkog stanovanja Po+P+2 i spratnost (planom predviđeno (Po)+P+2), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektu na vlasničkim parcelama.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-5720/1 od 29.07.2022. godine Glavnom državnom arhitekti obratilo se „Radanović Invest Group“ d.o.o. iz Herceg Novog, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata mješovite namjene koji se nalaze na katastarskim parcelama 1165/1, 1165/2, 1165/3, 1165/4, 1165/9, 1164/18, 1164/19, 1164/20, 1164/21, 1164/22, 1164/23, 1164/24, 1164/25, 1164/26 i 1164/29, KO Morinj, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“ br. 95/20), u Opštini Kotor, bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 4234,07m² (planom predviđeno 4314,00m²), površine pod objektom 1448,36m² (planom predviđeno 1725,60m²), indeks zauzetosti 0.33 (planom predviđeno 0.40), indeks izgrađenosti 0.98 (planom predviđeno 1.00), spratnost objekta turističkog stanovanja

Po+P+2 i spratnost (planom predviđeno (Po)+P+2), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektu na vlasničkim parcelama.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 03-333/22-3692 izdate 07.07.2022. godine od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor; Elaborat parcelacije po planskom dokumentu izrađen u julu 2022-godine od strane ovlaštene geodetske organizacije „GEODATA“ d.o.o. Herceg Novi; List nepokretnosti br. 446 KO Morinj i list nepokretnosti br. 549 KO Morinj; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije da lokaciju planiranog objekta čine iste katastarske parcele definisane UTU i to: 1165/1, 1165/2, 1165/3, 1165/4, 1165/9, 1164/18, 1164/19, 1164/20, 1164/21, 1164/22, 1164/23, 1164/24, 1164/25, 1164/26 i 1164/29, KO Morinj; i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, 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 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, 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.

Smjernicama iz planskog dokumenta Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“ br. 95/20), u Opštini Kotor, za predmetnu lokaciju utvrđena je namjena parcele objekti mješovite namjene.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje objekata i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja, propisano je sledeće: Oblikovanje objekata mora biti usklađeno da 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 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 uklpanju

arhitektonskih stilova), dok se za ruralna naselja utvrđuje obaveznost primjene tradicionalne/vernakularne arhitekture ruralnog naselja i to minimum za pročelje (prednja/glavna fasada) planiranih objekata. Za područje uže zone UNESCO preporučuju se sljedeći parametri za fasadno oblikovanje: - preporučene boje RAL: 9001, 9002, 9003, 9016, 9018, 1013, 7032, 7035, 7074; - preporučena upotreba prirodnog kamena u svjetlijim monohromatskim tonalitetima, aplicirano minimalno 30% površine cjelokupne površine fasade objekta. PUP-om Kotora za užu zonu UNESCO utvrđuje se i 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 8m. Navedenu pauzu po mogućnosti koristiti za sadnju visokog zelenila.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, Ministarstvo konstatuje da su projektovani objekti na lokaciji ukupne površine od 4314 m². Ostvarena ukupna površina od 4234.07 m², organizovana je u nekoliko funkcionalnih građevinskih cjelina – lamela A,B,C i D. Svi objekti imaju 3 nadzemne etaže i jednu podrumsku etažu. Objekti su međusobno odvojeni – na distanci od 8m, i više, a lamele B,C i D su spojene u prizemnoj etaži. Pauza između dva objekta je iskorišćena za sadnju zelenila. Pristup lamelama se ostvaruje sa kolskih saobraćajnice koje okružuju lokaciju sa 3 strane. Ispred svih lamela nalazi se ambijentalno i funkcionalno težište lokacije na otvorenom – ozelenjena terasa sa otvorenim bazenom. Predmetni urbanistički sklop formiran je iz jednostavnih, geometrijski svedenih volumena povezanih u cjelovitu kompoziciju. Osnovni oblikovni riječnik je lociran u registru tradicionalnih oblika, boja i materijala, a shodno smjernicama UT uslova. Posebna pažnja je usmjerena na oblikovno komponovanje čitavog sklopa koji je organizovan kao cjelovit niz objekata postavljenih paralelno izohipsama - padu terena. Istovremeno je prepoznatljiva kompoziciona razuđenost svakog pojedinačnog sklopa, u cilju njene vizuelne dezintegracije i umanjenja, kao i postizanja adekvatnog ritma u ponavljanju jednostavnih stereometrijskih oblika. Oblikovanje objekata je usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Troetažni gabariti objekata povezanih zajedničkom pjacetom, u mjeri definisanog indeksa zauzetosti, uslovljavaju da se cjelokupna struktura sagledava kao kompaktna i promišljeno postavljena, te vizuelno i funkcionalno povezana sa topografijom i ambijentom. Prilikom oblikovanja objekata uvažena su osnovna načela jednostavnosti, ambijentalizacije i kontekstualnosti zatečenog prostora. Gabariti objekta predviđeni su u dijalogu svijetlih malterisanih površina i fasadnog kamena od rezanih plitko bunjastih i štokovanih ploča, autohtonog porijekla, boje i sloga, na način da sva vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja. Ispoštovana je preporučena upotreba prirodnog kamena u svjetlijim monohromatskim tonalitetima, aplicirano na minimalno 30% površine cjelokupne površine fasade objekta. Ukupna arhitektonika je u službi što harmoničnijeg naseljavanja planiranog sadržaja u prirodni kontekst lokacije, uz istovremenu ilustraciju visoko sofisticiranog oblikovanja i formiranja prepoznatljivog identiteta budućeg kompleksa objekata mješovite namjene.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata mješovite namjene koji se nalaze na katastarskim parcelama 1165/1, 1165/2, 1165/3, 1165/4, 1165/9, 1164/18, 1164/19, 1164/20, 1164/21, 1164/22, 1164/23, 1164/24, 1164/25, 1164/26 i 1164/29, KO Morinj, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“ br. 95/20), u Opštini Kotor, projektovano od strane „Studio GRAD“ d.o.o. iz Podgorice, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijene

građevinske površine nadzemnih etaža 4234,07m² (planom predviđeno 4314,00m²), površine pod objektom 1448,36m² (planom predviđeno 1725,60m²), indeks zauzetosti 0.33 (planom predviđeno 0.40), indeks izgrađenosti 0.98 (planom predviđeno 1.00), spratnost objekta turističkog stanovanja Po+P+2 i spratnost (planom predviđeno (Po)+P+2), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijedenim kolskim prilazom objektu na vlasničkim parcelama.

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

Uvidom u List nepokretnosti br. 446 KO Morinj, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Kotor, prepis broj 106-919-5739/2022 od 30.06.2022. godine i list nepokretnosti br. 549 KO Morinj, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Kotor, prepis broj 106-919-5740/2022 od 30.06.2022. godine, utvrđeno je da su katastarske parcele broj 1165/1, 1165/2, 1165/3, 1165/4, 1165/9, 1164/18, 1164/19, 1164/20, 1164/21, 1164/22, 1164/23, 1164/24, 1164/25, 1164/26 i 1164/29, KO Morinj, Opština Kotor u svojini „Radanović Invest Group“ d.o.o. Herceg Novi, 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 „Radanović Invest Group“ d.o.o. iz Herceg Novog, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „Studio GRAD“ d.o.o. iz Podgorice, objekata mješovite namjene – stambeno-poslovni objekti, koji se nalaze na katastarskim parcelama 1165/1, 1165/2, 1165/3, 1165/4, 1165/9, 1164/18, 1164/19, 1164/20, 1164/21, 1164/22, 1164/23, 1164/24, 1164/25, 1164/26 i 1164/29, KO Morinj, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“ br. 95/20), u Opštini 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

MIRKO ŽIŽIĆ

