



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: 09-1205/4
Podgorica, 26.07.2021. godine

JU DOM STARIH „GRABOVAC“ RISAN

RISAN
Vasa Ćukovića bb

Dostavlja se rješenje, broj i datum gornji.

VD GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Mirko Žižić, dipl.inž.arh.



Obradio/la:
Nataša Pavićević, dipl. pravnik



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: 01-1131/4
Podgorica, 26.07.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma – Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta na osnovu člana 87 st. 1, 4 i 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i člana 88 stav 2 istog Zakona („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu JU Dom starih „Grabovac“ Risan za izgradnju objekta i rekonstrukciju sa dogradnjom i nadogradnjom na katastarskim parcelama 693 i 695 K.O. Risan 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 JU Dom starih „Grabovac“ Risan na idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju objekta i rekonstrukciju sa dogradnjom i nadogradnjom, bruto razvijene građevinske površine BRGP=3.362,45 m², projektovanog od strane „KOPRING PMC“ d.o.o. iz Podgorice, na katastarskim parcelama 693 i 695 K.O. Risan I, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi br. 95/20), Opština Kotor, sa urbanističkim parametrima: indeks zauzetosti 0,40, indeks izgrađenosti 1,185, spratnost P+2+Pk i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

o b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 01-1131/1 od 11.06.2021. godine Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma – Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavnom državnom arhitekti obratilo se JU Dom starih „Grabovac“ Risan zahtjevom za davanje saglasnosti za izgradnju objekta i rekonstrukciju sa dogradnjom i nadogradnjom, bruto razvijene građevinske površine BRGP=3.362,45 m², projektovanog od strane „KOPRING PMC“ d.o.o. iz Podgorice, na katastarskim parcelama 693 i 695 K.O. Risan I, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi br. 95/20), Opština Kotor.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 03-333/20-13873; 03-333/20-13874; i 03-333/20-13875 izdate 12.03.2021. godine od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje; List nepokretnosti 112 – prepis broj: 106-919-5736/2021 od 19.07.2021. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Kotor; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; i Idejno rješenje za izgradnju objekta i rekonstrukciju sa dogradnjom i nadogradnjom.

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.

Uvidom u planski dokument Prostorno-urbanistički plan opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi br. 95/20), Opština Kotor, Glavni Državni arhitekta je dao Mišljenje da je utvrđena je namjena površina naselje. 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, hidrotehnička, komunalna, kao i objekte koji su vezani za navedenu infrastrukturu: pumpne i gasne stanice, trafo stanice, objekte za potrebe odbrane.

Na osnovu čl. 36 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta („Službeni list Crne Gore“, broj 91/20), površine za socijalnu zaštitu su površine koje su pretežno namijenjene za izgradnju objekata u funkciji socijalne zaštite, i to najmanje 70%. Na površinama za socijalnu zaštitu mogu se planirati:

- predškolske ustanove (jaslice, dječji vrtići i dr.);
- domovi starih;
- ustanove za lica sa posebnim potrebama;
- drugi objekti koji se, u skladu sa posebnim propisom, grade na površinama za socijalnu zaštitu.

Urbanistički parametri predviđeni za predmetnu lokaciju, odnosno katastarsku parcelu 693 i 695 K.O. Risan I, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Kotor su: indeks zauzetosti 0,40, indeks izgrađenosti 1,20, spratnost odnosno visina objekata P+2+Pk, bruto razvijena građevinska površina 3.404,53 m².

Dozvoljena spratnost objekta je P+2+Pk (tri etaže+potkrovlje ili povučena etaža bez obzira da li su to suteran+2 etaže ili prizemlje+2 etaže).

Maksimalna visina objekta do vijenca je 13,5 m, a do sljemena objekta sa kosim krovom 15,50 m, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina 15,0 m 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). Iznad kote sljemena ili vijenca dozvoljeno je projektovanje liftovskih kućica i ventilacionih blokova koji nijesu vidni sa trotoara.

Prostorno-urbanističkim planom 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 8m. Navedenu pauzu po mogućnošću koristiti za sadnju visokog zelenila.

Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja propisuje se da 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 načeka; 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/vernakularne arhitekture ruralnog naselja i to za minimum za pročelje („prednje/glavna fasada“) planiranih objekata. Za područje uže zone UNESCO preporučuju se sledeći parametri za fasadno oblikovanje:

- preporučene boje RAL 9001, 9002, 9003, 9016, 9018, 1013, 7032, 7035, 7047;
- preporučena upotreba prirodnog kamena u svijetlijim monohromatskim tonalitetima, aplicirano minimalno 30% površine cjelokupne površine fasade objekta.

Opšti uslovi za izgradnju novih objekata propisuju da prilikom dalje projektantske razrade posebnu pažnju treba obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet različitim namjenama i funkcijama. Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju ekskluzivnog primorskog mjesta, svojom reprezentativnošću i kvalitetom obrade i izrade.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno rješenje za izgradnju kompleksa stambenih objekata, projektovano od strane „KOPRING PMC“ 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 razvijena građevinska površina BRGP=3.362,45 m² (planom predviđeno 3.404,53 m²), indeks zauzetosti 0,40(planom predviđeno 0,40), indeks izgrađenosti 1,185 (planom predviđeno 1,20), spratnost objekata P+2+Pk (planom predviđeno P+2+Pk uz mogućnost formiranja podzemnih etaža), ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji i obezbijeđen saobraćajni pristup objektu na vlasničkoj parceli.

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 i saobraćajnom pristupu katastarskim parcelama.

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 Prostorno-urbanističkog plana opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi br. 95/20), Opština Kotor.

Uvidom u List nepokretnosti 112 – prepis broj: 106-919-5736/2021 od 19.07.2021. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Kotor, utvrđeno je da se predmetne katastarske parcele 693 i 695 K.O. Risan I nalaze u korišćenje Doma za penzionere i druga stara lica Risan u obimu prava 1/1, čime je utvrđena legitimacija

investitora kao stranke u postupku, shodno članu 91. st. 1. i 3. tač.6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata a kojim je jasno propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, a koju čini između ostalog i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta. Ovo iz razloga, što je članom 1. Odluke o organizovanju Javne ustanove za smještaj odraslih – invalidnih i starih lica, objavljena u Službenom listu Republike Crne Gore, br. 11/06, utvrđeno da postojeća Javna ustanova Dom za penzionere i druga stara lica „ Grabovac „, organizuje se kao javna ustanova za smještaj odraslih invalidnih i starih lica i posluje pod nazivom JU Dom starih „ Grabovac „.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti JU Dom starih „Grabovac“ Risan na idejno rješenje za izgradnju objekta i rekonstrukciju sa dogradnjom i nadogradnjom, projektovanog od strane „KOPRING PMC“ d.o.o. iz Podgorice na katastarskim parcelama 693 i 695 K.O. Risan I, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi br. 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.

VD GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Arh. Mirko Žižić, dipl.inž.



Obradio/la:

Nataša Pavićević, dipl. pravnik