



Crna Gora
Ministarstvo održivog razvoja i turizma
Direktorat Glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 322
+382 20 446 284
fax: +382 20 446 215
www.mrt.gov.me

Broj: 05-1511/2
Podgorica, 10.09.2020. godine

DMITRY RENDAKOV

TIVAT
Krašići bb

Dostavlja se rješenje, broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA




Dragan Vuković, d.i.a.

Obradili:


Nataša Pavićević, dipl.pravnik

CRNA GORA
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Broj: 05-1511/2
Podgorica, 10.09.2020. godine

Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 2, 4 i 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu Rendakov Dmitrya, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju proizvodno-poslovno-stambenog objekta, projektovanog na dijelu katastarske parcele 10/3 K.O. Lješevići, Opština Kotor, na dijelu urbanističke parcele UP 125 (blok 2, faza I), u zahvatu Lokalne studije lokacije "Grbalj II" (u daljem tekstu LSL "Grbalj II") ("Službeni list Crne Gore" – Opštinski propisi br. 35/11), donosi

R J E Š E N J E

Rendakov Dmitryu iz Tivta **daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju proizvodno-poslovno-stambenog objekta, projektovanog na dijelu katastarske parcele 10/3 K.O. Lješevići, Opština Kotor, na dijelu urbanističke parcele UP 125 (blok 2, faza I), u zahvatu LSL "Grbalj II" ("Službeni list Crne Gore" – Opštinski propisi br. 35/11).

o b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-1349/1 od 01.07.2020. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta – Glavnom državnom arhitekti, obratio se Rendakov Dmitry zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju proizvodno-poslovno-stambenog objekta, projektovanog na katastarskoj parceli 10/3 K.O. Lješevići, Opština Kotor, na dijelu urbanističke parcele UP 125 (blok 2, faza I), u zahvatu LSL "Grbalj II" ("Službeni list Crne Gore" – Opštinski propisi br. 35/11).

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, Glavni državni arhitekta je razmotrio zahtjev, idejno rješenje za izgradnju poslovnog objekta, projektovanog od strane "Akva Inženjering" D.O.O. Tivat na katastarskoj parceli 10/3 K.O. Lješevići, Opština Kotor, na dijelu urbanističke parcele UP 125 (blok 2, faza I), u zahvatu LSL "Grbalj II" ("Službeni list Crne Gore" – Opštinski propisi br. 35/11) i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačka 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.

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

Smjernicama u pogledu građevinske i regulacione linije i odnos prema susjednim parcelama navodi se da je građevinska linija prema izvodu iz plana udaljena 10m od linije planiranja saobraćajnice sa zapadne strane. Građevinska linija objekata namjenjenim poslovanju koji se grade uz ulice koje imaju potrebnu širinu regulacije se može poklapati sa regulacionom linijom. U ostalim slučajevima građevinska linija mora da bude povučena minimalno 3,0m u odnosu na regulacionu liniju. Izgradnja proizvodnih i skladišnih objekata je uslovljena minimalnom udaljenošću građevinske od regulacione linije 5,0m.

Kod izgradnje objekata kombinovanih namjena primjenjuju se uslovi propisani za poslovne, odnosno proizvodne i skladišne objekte. Za poslovne objekte su utvrđeni sljedeći parametri: Indeks zauzetosti (Iz) do 50%; Indeks izgrađenosti (Ii) do 1,0; spratnost od P+1 do P+2. Maksimalni stepen iskorišćenosti parcele je 65% (računajući sve objekte visokogradnje i platoe sa saobraćajnicama i parkinzima).

Dozvoljena je izgradnja podruma i suterena ukoliko nema smetnji geotehničke ili hidrotehničke prirode.

Namjena etaža utvrđuje se u odnosu na funkciju i način korišćenja objekta: podrum (suteran) je namijenjen za pomoćne i prateće prostorije (kotlarnica, sklonište, skladište), garaža, radne i poslovne djelatnosti; prizemlje i sprat su namijenjeni za poslovne i radne prostorije prema vrsti djelatnosti.

Minimalna udaljenost bočne građevinske linije objekta namijenjenog poslovanju od granice susjedne parcele je 3,5m. Najmanja međusobna udaljenost objekata u zoni poslovanja je 7,0m. Poslovni objekat ne smije direktno zaklanjati osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u okviru LSL "Grbalj II" navodi se da je primarni pravac djelovanja prepoznavanje tradicionalnih formi i njihova implementacija u novoformirano tkivo. Ovdje se pri tom ne misli na puko kopiranje prošlosti, već na racionalno prepoznavanje osnovnih zakonitosti lokalne graditeljske prakse. Karakteristični elementi su masivni kameni zidovi i kosi dvovodni krovovi nagiba 16 - 25°. Sugerije se primjena prirodnih lokalnih građevinskih materijala – građevinskog kamena za oblikovanje fasada, zidanje prizemnih djelova objekata, podzida, stepeništa. Primijenjeni materijali moraju biti kvalitetni trajni i vizuelno nenametljivi. Arhitektonsko oblikovanje treba sprovesti pravilnom organizacijom osnove i korišćenjem elemenata kao što su tremovi, natkrivene terase, nadstrešnice, strehe itd.

Novi ambijent, objekat i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etnoelementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi).

U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela i siva). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, u okviru LSL "Grbalj II".

Uvidom u list nepokretnosti broj 88 - prepis od 08.09.2020. izdatim od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Kotor, utvrđeno je da je predmetna katastarska parcela broj 10/3 K.O. Lješevići, dio urbanističke parcele UP 125 u zahvatu LSL "Grbalj II", u svojini Rendakov Dmitrya u obimu prava 1/1.

Pri obrazlaganju ovog rješenja Glavni državni arhitekta ukazuje da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka budući da je zahtjev stranke u cjelosti usvojen - član 113 stav 1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Rendakov Dmitryu, na idejno rješenje za izgradnju poslovnog objekta, projektovanog od strane "Akva inženjering" D.O.O. Tivat na katastarskoj parceli 10/3 K.O. Lješevići, Opština Kotor, na dijelu urbanističke parcele UP 125 (blok 2, faza I), u zahvatu LSL "Grbalj II" ("Službeni list Crne Gore" – Opštinski propisi br. 35/11) u odnosu na arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta.

Saglasno izloženom, ovaj javnopravni organ odlučio 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

Dragan Vuković, d.i.a.

Obradili:

Nataša Pavićević, dipl. pravnik
