



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Direktorat za sprovođenje državnih
smjernica u oblasti arhitekture

Broj: 09-332/23-10288/5
Podgorica, 28.03.2024. godine

HARD DISKONT LAKOVIĆ DOO

PODGORICA

Ul. 4 jula bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh

Dostavljeno:
- a/a;
- naslovu



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Direktorat za sprovođenje državnih
smjernica u oblasti arhitekture

Broj: 09-332/23-10288/5
Podgorica, 28.03.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, 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 i 86/22), kao i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu, podnosioca „HARD DISKONT LAKOVIĆ“ DOO Podgorica, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Dijalog.Arhitektura.Urbanizam“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 19.03.2024. godine u 10:11:00 + 01'00' za izgradnju objekta centralne djelatnosti, na lokaciji koju čine kat.parcele br.396/1 i 397/1 KO Škaljari 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 podnosiocu zahtjeva „HARD DISKONT LAKOVIĆ“ DOO Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Dijalog.Arhitektura.Urbanizam“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 19.03.2024. godine u 10:11:00 + 01'00' za izgradnju objekta centralne djelatnosti, na lokaciji koju čine kat.parcele br.396/1 i 397/1 KO Škaljari I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 95/20), Opština Kotor, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima: korisna bruto-građevinska površina objekta BRGP= 10.909,00 m² (planom zadato 10.994,00 m²); indeks izgrađenosti – 0,99 (planom zadato 1,00); indeks zauzetosti – 0,40 (planom zadato 0,40); spratnost objekta G+P+2 (planom zadato P+2), obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-332/23-10288/1 od 14.12.2023.godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, obratio se HARD DISKONT

LAKOVIĆ DOO Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Dijalog.Arhitektura.Urbanizam“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 03.08.2023. godine u 16:04:52 + 02'00' za izgradnju objekta centralne djelatnosti, na lokaciji koju čine kat.parcele br.396/1 i 397/1 KO Škaljari I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 95/20), Opština Kotor.

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, 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-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 03-333/22-2349/1 izdate 10.07.2023. godine od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor; Urbanističko-tehničke uslove broj: 03-333/20-18148 izdate 11.03.2021. godine od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor; List nepokretnosti br.185 KO Škaljari I elektronski prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine od 28.03.2024.godine, za kat.parcele br.396/1 i 397/1 KO Škaljari I; Elaborat parcelacije br.917-106-337/22 od 02.03.2022.godine; Rješenje o konzervatorskim uslovima za izgradnju objekta sa

namjenom centralna djelatnost na lokaciji koju čini dio kat.parcele396, kat.parcela 397 i kat.parcela 399 KO Škaljaril; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture - Glavni državni arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Smjernicama iz planskog dokumenta Prostorno-urbanistički plan Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 95/20), na lokaciji koju čine kat.parcele br. 396/1 i 397/1 KO Škaljari I, planirana je namjena centralne djelatnosti-odmak 100 m-1000 m.

Planom određene zone centralnih djelatnosti su građevinske zone unutar kojih je dozvoljena izgradnja centralnih institucija privrede, uprave i kulture, odnosno komercijalnih sadržaja i poslovnih objekata sa trgovinom kao dominantnom funkcijom, poslovno-proizvodnih objekata (manje proizvodne jedinice do 0.5 ha), poslovno-skladišnih objekata, poslovno-proizvodno-skladišnih objekata, drugih objekata na parceli (prateći, pomoćni objekti koji su neophodni za obavljanje osnovne djelatnosti).

Planom se utvrđuju opšti uslovi za izgradnju i uređenje zona centralnih djelatnosti na području opštine Kotor, te je potrebno planirati uređenje zone na temelju kriterijuma očuvanja prirodnih vrijednosti pejzaža, te planirati komercijalne sadržaje i centralne institucije privrede, uprave i kulture, koje položajem, veličinom i oblikovanjem poštuju zatečene prostorne vrijednosti i obilježja. U tekstualnom dijelu plana priložena je tabela "Urbanistički pokazatelji" sa iskazanim urbanističkim parametrima za namjenu centralne djelatnosti u skladu sa prostornim ograničenjima. Konkretno, za predmetnu lokaciju, odmak 100 m-1000 m, indeks zauzetosti iznosi $I_z=0,4$, dok je indeks izgrađenosti $I_i=1,0$, a spratnost objekata do P+2.

Rastojanje građevinske linije od regulacione linije za izgradnju poslovnih objekata je min. 3,0 m. Minimalna međusobna udaljenost građevina u zoni centralnih djelatnosti je 6 m. Sve parcele trebaju imati osiguran kolski pristup min. širine 5,0 m, a svim urbanističkim parcelama treba biti osiguran priključak na objekte infrastrukture (struja, voda, odvođenje, PTT). 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. Slobodni dio parcele unutar zone centralnih djelatnosti treba urediti u zaštitnom i ukrasnom zelenilu. Procenat učešća zelenila u sklopu poslovnih funkcija sprovesti po smjernicama iz Planskog dokumenta.

Pri izračunavanju urbanističkih parametara, na urbanističkim parcelama, etaže koje služe za obezbeđivanje potrebnog broja parking mjesta (garažiranje), tehničke prostorije, servisne prostorije, prostori komunalno infrastrukturnog opremanja, promenade, arkade, pasarele i pasaži, pjacete koji omogućavaju komunikaciju unutar kompleksa ne ulaze u ukupni BRGP kompleksa. 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.

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.

Na predmetnoj lokaciji se planira izgradnja objekta centralnih djelatnosti - trgovačko poslovni centar sa hotelom na poslednjoj etaži. Planirana spratnost objekta je tri nadzemne (P+2) i jedna podzemna etaža. Danas se na lokaciji nalaze tri objekta, koja su evidentirana u LN 185, objekat broj 2 spratnosti P, objekat broj 9 spratnosti P i dio objekta broj 6 spratnosti P+1. Sva tri objekta su planirana za rušenje. Na lokaciji se zadržava objekat postojeće trafostanice, u istočnom dijelu lokacije.

Glavni saobraćajni pristup lokaciji je sa lokalne saobraćajnice sa sjeverne i istočne strane lokacije. Oba priključka su predviđena kao dvosmjerne ulice, za ulaz i izlaz sa lokacije. Podzemna etaža objekta-garaža služi za potrebe rješavanja parkiranja posjetilaca i gostiju, dok se u jednom dijelu garaže planira prijem robe za snabdijevanje poslovnih prostora i trgovine. U ovom dijelu garaže planira se veća spratna visina radi obezbeđivanja pristupa i manevrisanja dostavnih vozila do zone za prijem robe. Na lokaciji je, u okviru podzemne garaže i površinski, obezbijeđeno 252 PM za putnička vozila, 1 PM za autobus, i 2-3 PM za veća teretna vozila, uz ekonomski dio objekta, uz južnu fasadu.

Prizemlje je dominantno namijenjeno trgovini. Prvi sprat je namijenjen poslovanju-prostori administrativnog karaktera i ostalih centralnih djelatnosti namijenjenih gradu. Drugi sprat je opredijeljen za razvoj gradskog hotela kategorije 4*. Spratna visine prizemlja i prvog sprata je 4.65 m, dok je spratna visina drugog sprata, gdje su pozicionirani hotelski sadržaji, 3.50 m. UTU-ima su date preporučene spratne visine, koje se mogu i povećati ukoliko se ispoštuje maksimalna visina objekta. Visina objekta od kote gotovog trotoara uz objekat do kote atike je 13.50 m, što je uskladjeno sa UTU-ima.

Krovna ravan je tretirana kao peta fasada, i vizuelno je dekomponovana uvodjenjem nekoliko zona-pravougaonih polja različite materijalizacije. Usvojena je preporuka ICOMOS-a o povećanju kosih zastaklelnih površina, intezivnog ozelenjavanja

preostalih krovnih polja, a dodano je uvedena materijalizacija od lomljenog crijepa – granulacija slična šljaci, kojom se vizuelno uvodi i opšteprisutni ton terakot boje (pečene zemlje).

Vizuelno, prostorno rješenje oslikava arhitektonski izraz objekta koji je adekvatan svojoj funkciji i uspješno korespondira sa neposrednim kontekstom. Senzitivnost intervencija u zaštićenom području Kotora, uslovalo je da je predmetni objekat formiran kao jednostavna, geometrijski svedena cjelina, kompaktnog – paralelopipednog volumena, bez ekspresivnih formi i stilske plastike, a u svemu prema UT i Konzervatorskim usloivima. Arhitektonski sklop objekta je minimalnim intervencijama u planovima i materijalizaciji, raščlanjen na tri zone, prizemlje, sprat i povučenu poslednju etažu. Završna etaža je značajno povučena od fasade, čime postaje slabo vidljiva sa okolnih ulica, otvarajući priliku za intezivne ozelenjene krovne bašte, koje svojom dužinom i pozicijom paralelnom javnom trotoaru, ambijentalno unaprijeđuju neposredni gradski kontekst.

Planirane zelene površine u parteru zauzimaju 20 % ukupne lokacije, što iznosi 2.221,00 m². Krov objekta je najvećim dijelom svoje površine ozelenjen, i to u površini od 2828.68 m², čime se na lokaciji ostvaruje ukupan procenat ozelenjavanja od oko 45 %.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje za izgradnju objekata centralne djelatnosti, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 396/1 i 397/1 KO Škaljari I, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 95/20), izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: korisna bruto-građevinska površina objekta BRGP= 10.909,00 m² (planom zadato 10.994,00 m²); indeks izgrađenosti – 0,99 (planom zadato 1,00); indeks zauzetosti – 0,40 (planom zadato 0,40); spratnost objekta G+P+2 (planom zadato P+2), obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama 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 i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu.

Predmetnom objektu je obezbijeđen kolski prilaz preko postojećih javnih saobraćajnica-javni putevi na kat.pacelama br. 1323 i 1322/1 KO Škaljari I. Tačnije, od javnog puta (kat.parcela br.1323 KO Škaljari) do lokacije, ostvaren je pristup preko dijela kat.parcele br.399 KO Škaljari i kat. parcele br. 397/4 KO Škaljari I, koje su u cjelini u vlasništvu investitora, kao i preko djela kat. parcele br.398 KO Škaljari I, u vlasništvu Opštine Kotor. Nadalje, od javnog puta (kat. parcela 1322/1 KO Škaljari I) do lokacije, ostvaren je pristup preko kat. parcele br. 396/2 KO Škaljari I, koja je u vlasništvu investitora. Sve prethodno navedeno konstatovano je na osnovu uvida u Izjavu o tačnoj lokaciji planiranog objekta geodetske licencirane organizacije.

Uvidom u List nepokretnosti br.185 KO Škaljari I elektronski prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine od 28.03.2024.godine, utvrđeno je da su kat.parcele br.396/1 i 397 (po elaboratu 397/1) KO Škaljari I, u korišćenju „HARD DISKONT LAKOVIĆ“ 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 „HARD DISKONT LAKOVIĆ“ DOO Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Dijalog.Arhitektura.Urbanizam“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 19.03.2024. godine u 10:11:00 + 01'00' za izgradnju objekta centralne djelatnosti, na lokaciji koju čine kat.parcele br.396/1 i 397/1 KO Škaljari I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 95/20), Opština Kotor,u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

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.

V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh

