



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Broj: 105-3199/3-2018

Podgorica, 25.03.2019. godine

Normal Tours d.o.o.

PODGORICA

ul. Svetlane Kane Radević

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji o saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog kompleksa, projektovanog na urbanističkim parcelama broj 1188, 1189 i 1189a, koje čine katastarske parcele broj 1601/10, 1601/11 i 1601/12 KO Dobrota I, u okviru DUP-a "Dobrota" - izmjene i dopune, Opština Kotor na dalju nadležnost.

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

dr. Dušan Vuksanović, d.i.a.



CRNA GORA
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Broj: 105-3199/3-2018
Podgorica, 25.03.2019. godine

Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 i 236 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17) i člana 21 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave („Službeni list Crne Gore“ broj: 5/12, 25/12, 44/12, 61/12, 20/13, 17/14, 6/15, 80/15, 35/16, 41/16, 61/16, 73/16, 3/17, 19/17 i 68/17), i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) rješavajući po zahtjevu Normal Tours d.o.o. iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog kompleksa, projektovanog na urbanističkim parcelama broj 1188, 1189 i 1189a, koje čine katastarske parcele broj 1601/10, 1601/11 i 1601/12 KO Dobrota I, u okviru DUP-a "Dobrota" - izmjene i dopune, Opština Kotor, donosi

R J E Š E N J E

Normal Tours d.o.o. iz Podgorice **daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju stambenog kompleksa, projektovanog na urbanističkim parcelama broj 1188, 1189 i 1189a, koje čine katastarske parcele broj 1601/10, 1601/11 i 1601/12 KO Dobrota I, u okviru DUP-a "Dobrota" - izmjene i dopune, Opština Kotor.

Objekat iz stava 1 dispozitiva nalazi se u zoni zabrane građenja u granicama prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog 1979 godine u Listu svjetske baštine UNESCO.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 105-3199/1 od 16.11.2018. godine, Normal Tours d.o.o. iz Podgorice, podnijelo je Glavnom državnom arhitekti zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog kompleksa, projektovanog na urbanističkim parcelama broj 1188, 1189 i 1189a, koje čine katastarske parcele broj 1601/10, 1601/11 i 1601/12 KO Dobrota I, u okviru DUP-a "Dobrota" - izmjene i dopune, Opština Kotor („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ br.01/14).

Odredbom člana 87 stav 5 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17), propisano je da Glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje zgrade, trga i ostalih javnih prostora u naseljima.

Glavni državni arhitekta je razmotrio zahtjev imenovanog, idejno rješenje stambenog kompleksa, projektovanog od strane "STUDIO PROJECT" d.o.o. iz Podgorice i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Saglasnost se izdaje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture – član 87 stav 1. 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 za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u okviru DUP-a "Dobrota" - izmjene i dopune, utvrđeno je da pri izgradnji objekata treba voditi računa da gradnje novih objekata kao i radovi na rekonstrukciji starih budu takvi da se tipična slika Boke Kotorske bitno ne promijeni. Primarni pravac djelovanja je 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°- 23°. Sugeriraju se primjena prirodnih lokalnih građevinskih materijala - građevinskog kamena za oblikovanje fasada, zidanje prizemnih djelova objekata, podzida, stepeništa. Primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli i prilikom uređenja šetališta duž vodenih tokova. 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. Uslovi koje treba poštovati odnose se na sve objekte i sve ambijente naselja. Nove zgrade treba u pogledu spratnosti prilagoditi postojećim u okruženju kako bi se one urbanistički uklopile u gradski ambijent. Iz urbanističkih i arhitektonskih razloga može se odstupiti od postojeće spratnosti. Po pravilu zgrade u mjestima Boke Kotorske su okrenute strehom prema ulici. Zbog slične visine zgrada time se na ulici stiče utisak gotovo bez izuzetka jedinstvene slike. Mala razlika u visini zgrada čini liniju streha interesantnom i dinamičnom. Nove i rekonstruisane zgrade treba isto kao i u pogledu spratnosti prilagoditi okolini i sa jedinstvenim položajem strehe prema ulici. Kao i kod spratnosti, samo zbog posebnih urbanističkih i arhitektonskih razloga se od ovoga može odstupiti. Nove i rekonstruisane zgrade treba da imaju slične mirne i neupadljive fasade. Simetričan raspored otvora za prozore i vrata ima u tome posebnu ulogu. Prozori su tradicionalno vertikalno okrenuti i najčešće široki cca. 1 m. Okviri prozora su drveni, a staklene površine su podijeljene pregradama. Posebno na zgradama koje se nalaze unutar nekog istorijskog ambijenta, prozore treba po broju i rasporedu prilagoditi tradicionalnom načinu gradnje. Prozori sa velikom površinom, horizontalni prozori (panorama-prozori) ne odgovaraju zgradama u istorijskom ambijentu i utiču na ukupan izgled. Treba dati prednost drvenim prozorskim ramovima. Međutim, i ramovi od vještačke materije se mogu ugrađivati radi uštede energetskeg potencijala i krajnje jednostavnog održavanja (ukoliko to nije u suprotnosti sa propisima o zaštiti spomenika). Na novim zgradama se mogu upotrijebiti veći prozori ili se može ugraditi više prozora zajedno da bi se dobila veća površina prozora. Međutim, njih treba rasporediti vertikalno i simetrično ih integrisati u fasadu. Treba ugraditi drvene kapke. Ako se radi o novogradnji od kamena, prozore treba uokviriti kamenim obodom. Otvori za vrata su tradicionalno uokvireni kamenim obodom. Na nove i rekonstruisane zgrade treba ugrađivati vrata od drveta. Ne treba upotrebljavati aluminijske okvire i staklena vrata, jer su oni u neskladu sa mediteranskim šarmom Boke Kotorske. Roletne, rolo - kapije ne odgovaraju. Treba upotrebljavati tradicionalne boje. Iako su zgrade u Boki Kotorskoj uglavnom jednostavne, kod bogatijih trgovaca i na istorijskim palatama primjetna je veća potreba za ukrašavanjem. Na novim zgradama se treba odreći istorijskih elemenata u korist jednostavne arhitekture. Za nove zgrade treba odabrati boje koje se uklapaju u ukupnu sliku mjesta, a to su bež, zagasito bijela i bijelo-siva. Mogu se primjenjivati i izuzeci, koji ne bi štetno uticali na čitav ambijent i koji odgovaraju mediteranskom podneblju. Kamen je tradicionalno glavni građevinski materijal Boke Kotorske. Pored krovnih konstrukcija, vrata, prozora i prozorskih kapaka, često su i terase prekrivene krovnom konstrukcijama. Međutim, drvene ograde nisu tipične i od njih se treba odreći u korist kamenih ograda. U mnogim slučajevima dvorišne fasade i kalkani objekata učestvuju u formiranju slike naselja. Da bi se ovim ambijentima posvetilo više pažnje, potrebno je da dvorišne fasade i bočne vidne fasade budu na adekvatan način, u duhu ovih uslova obrađene. 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 etno elementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). Pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (tzv. šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (tzv. ukrovljavanje) itd. Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tamo gdje druge mjere nisu moguće. Upotreba zelenila za korekciju likovno arhitektonskih nedostataka postojećih objekata je prihvatljiva i preporučuje se. U tom smislu se podržava vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica i sl. 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. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način.

Na osnovu uvida u predmetnu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, u okviru DUP-a "Dobrota" - izmjene i dopune.

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 Normal Tours d.o.o. iz Podgorice na idejno rješenje za izgradnju stambenog kompleksa, projektovanog na urbanističkim parcelama broj 1188, 1189 i 1189a, koje čine katastarske parcele broj 1601/10, 1601/11 i 1601/12 KO Dobrota I, u okviru DUP-a "Dobrota" - izmjene i dopune, u odnosu na arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta.

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

dr. Dušan Vuksanović, d.i.a.

