



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: 09-1242/2
Podgorica, 23.07.2021. godine

„WTC COMPANY“ DOO

KOTOR
Risan bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji .

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Arh. Žižić Mirko dipl.inž.



Dostavljeno:

- a/a
- Naslovu



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: 09-1242/2
Podgorica, 23.07.2021. 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 „WTC Company“ DOO i Živković Anje, iz Risna za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju objekta mješovite namjene na katastarskoj parceli br. 962/1 K.O. Sutvara, u zahvatu Prostornog 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 „WTC Company“ DOO i Živković Anji iz Risna na idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju objekta mješovite namjene na katastarskoj parceli br. 962/1 K.O. Sutvara, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 95/20), Opština Kotor, sa urbanističkim parametrima: bruto razvijena građevinska površina BRGP 3.190,89m² (planom propisano 3.195m²) sa indeksom izgrađenosti 1 (planom propisan 1), indeksom zauzetosti 0,333 (planom propisan 0,40), spratnosti objekta: P+ 2, prizemlje+2 sprata (planom propisano P+ 2- uz mogućnost formiranja podrumskih etaža) i ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-1242/1 od 09.07.2021. godine Glavnom državnom arhitekti obratili su se „WTC Company“ DOO i Živković Anja iz Risna zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju objekta mješovite namjene na katastarskoj parceli br. 962/1 KO Sutvara, u zahvatu Prostornog 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: 03-333/20-13950 izdate 26.03.2021.godine od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor; List nepokretnosti 318 – prepis broj: 106-919-5559/2021 izdat 09.07.2021. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu Područne jedinice Kotor; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije, Idejno arhitektonsko rješenje izgradnje objekta

mješovite namjene, Rješenje br. UP/I-05-680/2020 od 23.12.2020. godine o konzervatorskim uslovima za izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekata na lokaciju koju čini kat.parcela br.962/1 KO Sutvara prema PUP-u Opštine Kotor, kao i Rješenje br.UP/I-05-680/2020 od 23.03.2021.godine o ispravci greške u Rješenju okonzervatorskim uslovima za potrebe izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekata na lokaciju koju čini kat.parcela br.962/1 KO Sutvara prema PUP-u Opštine Kotor br. UP/I-05-680/2020 od 23.12.2020.godine.

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.

Na osnovu uvida 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 predmetne lokacije – mješovita namjena (MN) u okviru namjene naselje (N).

Naime, na površinama mješovite namjene (MN) dozvoljena je izgradnja prodajnih, stambenih, administrativnih, proizvodnih kapaciteta koji nemaju štetan uticaj na okolno stambeno tkivo, kao i objekata druge kompatibilne namjene definisane Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta („Službeni list Crne Gore“, broj 91/20). Parkiranje vozila za potrebe stambenih objekata, riješiti podzemno/podzemna etaža – garažiranje, ili u ravni terena otvoreno i/ili natkriveno, a moguće je i kombinovati u zavisnosti od potrebnog broja parking mjesta i veličine parcele. Dozvoljava se iskorišćenost parcele, za potrebe rješavanja parkiranja na parceli. Parcelu ozeleniti prema propisanim parametrima.

Podrum (Po) je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Ukoliko je namjena podruma garažiranje, tehničke prostorije, servisne prostorije i pomoćne prostorije – ostave, njegova površina ne ulazi u obračun BRGP.

Urbanistički parametri predviđeni za predmetnu lokaciju, odnosno katastarsku parcelu br. 962/1 K.O. Sutvara, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Kotor su:

indeks zauzetosti 0,40, indeks izgrađenosti 1,0, spratnost odnosno visina objekata P+2 uz mogućnost formiranja podrumskih etaža, bruto razvijena građevinska površina 3.195,00 m².

Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva predviđa 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 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 uklapanju 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.

Prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pšažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet različitim namjenama i funkcijama. Likovno i oblikovano rješenja 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 objekta mješovite namjene – stambenog objekta sa poslovanjem, projektovano od strane „Studio urbane arhitekture TETRAKIS“ 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=3.190,89 m² (planom predviđeno 3.195,00 m²), indeks zauzetosti 0,33 (planom predviđeno 0,40), indeks izgrađenosti 1,0 (planom predviđeno 1,0), spratnost objekata P+2 (planom predviđeno P+2 uz mogućnost formiranja podrumskih 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 zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta.

Uvidom u List nepokretnosti 318 – prepis broj: 106-919-5559/2021 izdat 09.07.2021. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Kotor, utvrđeno je da je predmetna katastarska parcela 962/1 K.O. Sutvara u sukorišćenju WTC Company DOO Kotor (u obimu prava 1/2), i Živković Anje (u obimu prava 1/2).

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „WTC Company“ DOO i Živković Anji iz Risna na idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju objekta mješovite namjene na katastarskoj parceli br. 962/1 KO Sutvara, u zahvatu Prostornog 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 riješeno 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:
Pavićević Nataša, dipl.pravnik

Handwritten signature in blue ink, appearing to be "N. Pavićević".