



Crna Gora
Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i
urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 322
+382 20 446 284

DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTE
Glavni državni arhitekta
Broj: 01-555/3
Podgorica, 19.05.2021.godine

„VOLI TRADE „ D.O.O.

PODGORICA

U prilogu ovog akta, dostavlja vam se rješenje, broj i datum gornji.

Obrađivači:
Pavićević Nataša, dipl.pravnik

V.D.Glavnog Državnog arhitekta

Mirko Žižić, dipl.inž.arhitekture



Dostavljeno:
-Naslovu;
-a/a.

CRNA GORA
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
Glavni Državni arhitekta

Broj: 01-555/3

Podgorica, 19.05.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta - Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 2, 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 člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „VOLI TRADE“ D.O.O. Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju i dogradnju objekta centralnih djelatnosti - Hipermarket Voli, projektovanog na katastarskim parcela broj 8/1, 9/2, 9/3, 10/1, 10/4 i 10/5, K.O. Lješevići, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ broj 95/20), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „VOLI TRADE“ D.O.O. Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju i dogradnju objekta centralnih djelatnosti - Hipermarket Voli, bruto građevinske površine objekta BRGP svih etaža = 5.304,74m², projektovanog od strane „ARHITEKTONSKI ATELJE“ d.o.o. Podgorica, na katastarskim parcelama broj 8/1, 9/2, 9/3, 10/1, 10/4 i 10/5, K.O. Lješevići, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ broj 95/20), sa indeksom izgrađenosti 0.61 (planom propisan 1.00), indeksom zauzetosti 0.32 (planom propisan 0.40), spratnosti objekta: P+1 (planom propisano P+2) i ostvarenim rastojanjem građevinske linije od regulacione linije od 3m.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 01-555/1 od 18.03.2021. godine, „VOLI TRADE“ D.O.O. Podgorica podnijelo je Direktoratu Glavnog državnog arhitekta - Glavnom državnom arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju i dogradnju objekta centralnih djelatnosti - Hipermarket Voli, projektovanog na katastarskim parcelama broj 8/1, 9/2, 9/3, 10/1, 10/4 i 10/5, K.O. Lješevići, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ broj 95/20).

Imenovano privredno društvo je uz zahtjev dostavilo sledeću dokumentaciju: idejno arhitektonsko rješenje predmetnog objekta u zaštićenoj digitalnoj formi izrađeno od strane „ARHITEKTONSKI ATELJE“ d.o.o. Podgorica; Urbanističko - tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije broj: 03-333/20-18211 od 25.01.2021. godine izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje - Opština Kotor; List nepokretnosti 245 - prepis, za kat. parcelu br: 8/1; List nepokretnosti 36 - prepis, za kat. parcelu br: 9/2; List nepokretnosti 414 - prepis, za kat. parcele br: 9/3, 10/4 i 10/5; List nepokretnosti 422 - prepis, za kat. parcelu br: 10/1; Elaborat parcelacije po planskom dokumentu za kat. parcele 8/1, 9/2, 9/3, 10/1, 10/4 i 10/5 ovjeren od strane Uprave za nekretnine; Izjavu geodetske licencirane organizacije o identifikaciji katastarskih parcela i Izjavu projektanta „ARHITEKTONSKI ATELJE“ D.O.O. Podgorica, u odnosu na član 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog privrednog društva, a na osnovu uvida u raspoložive spise predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je 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.

Saglasnost iz stava 4. tač. 1, 2, 4 i 5 ovog člana izdaje se rješenjem u roku od 15. dana od dana podnošenja zahtjeva i čini sastavni dio glavnog projekta.

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 Prostorno urbanistički plan Opštine Kotor u poglavlju 6.5.3. Arhitektonsko oblikovanje objekata i poglavlju 6.5.4. Pravila za T1 - površine za turizam utvrđeno je sledeće: „Na području zahvata LSL treba primijeniti ambijentalni način izgradnje, koji ne podrazumijeva doslovnu imitaciju i aplikaciju tradicionalne lokalne kuće, već reinterpretaciju tradicionalne gradnje kroz inventivan pristup u oblikovanju, kao odgovor na potrebe savremenog života. Prilikom oblikovanja objekata posebnu pažnju obratiti na volumene objekata, forme krova, dimenzije otvora i primjenu lokalnih materijala. Smještajne jedinice planirati kao grupe ili grozdove objekata, kroz komponovanje većeg broja arhitektonskih volumena, vodeći računa o konfiguraciji terena, sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Krovovi mogu biti kosi, preporučeni nagib je 22°, a moguće je raditi i ravan krov, po mogućnosti sa ozelenjenim krovnim ravnima i krovnim baštama. Prilikom oblikovanja eksterijera objekata - otvorene prostore planirati kao terase obrađene kamenom, sa kvalitetnim vizurama prema okolnom prostoru. Ovakvim pristupom će se stvoriti preduslov koji daje karakter i gradi identitet budućeg elitnog turističkog lokaliteta, uz očuvanje prepoznatljivosti i specifičnosti lokalne arhitekture. Osnovni objekat može biti projektovan kao jedan, dominantan gabarit, ili kao kompozicija više volumena. Gabarit osnovnog objekta planirati tako da ne naruši prirodni ambijent i vizure prema Moru. Oblikovanje objekta uskladiti sa pejzažom i slikom naselja.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno rješenje u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima - indeksom izgrađenosti 0.30 (planom propisan 0.30), indeksom zauzetosti 0.15 (planom propisan 0.15), spratnosti objekta: S+P+1 za osnovni objekat; S+P za vile (planom propisano 2-3 etaže za osnovni objekat; 2 etaže za vile) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji, koje je projektovano od strane „STUDIO SYNTHESIS architecture&design“ D.O.O. Podgorica.

Uvidom u izjavu, izdatu od strane projektanta, konstatovano je da je idejno arhitektonsko rješenje urađeno u skladu sa Urbanističko - tehničkim uslovima broj: 03-333/20-18211 od 25.01.2021. godine, izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje - Opština Kotor, te da je istim obezbijeđen saobraćajni kolski i pješački prilaz preko katastarskih parcela br. 10/1 i 10/5 K.O.Lješevići u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Kotor, koje su u vlasništvu investitora, shodno Listovima nepokretnosti 414-prepis i 422- prepis, izdati od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Kotor, čime su se stekli uslovi za primjenu člana 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je jasno propisano da do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele. Takođe su u smislu člana 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ispoštovani osnovni urbanistički parametri: indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji.

Uvidom u Listove nepokretnosti 422 - prepis, 245-prepis, 36-prepis, 414-prepis, izdati od strane Uprave za nekretnine- Područna jedinica Budva, utvrđeno je da predmetne katastarske parcele br. 8/1, 9/2, 9/3, 10/4 i 10/5 sve K.O.Lješevići u svojini "Voli Trade" D.O.O.Podgorica u obimu prava, svojina 1/1, prema Listovima nepokretnosti 422-prepis čime je utvrđena legitimacija investitora u smislu člana 91. stav 1. i st. 3. tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je jasno propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim Zakonom, koja sadrži, 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.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „VOLI TRADE“ D.O.O. Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju i dogradnju objekta centralnih djelatnosti - Hipermarket Voli, bruto građevinske površine objekta BRGP svih etaža = 5.304,74m², projektovanog od strane „ARHITEKTONSKI ATELJE“ d.o.o. Podgorica, na katastarskim parcelama broj 8/1, 9/2, 9/3, 10/1, 10/4 i 10/5, K.O. Lješevići, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" broj 95/20), sa indeksom izgrađenosti 0.61 (planom propisan 1.00), indeksom zauzetosti 0.32 (planom propisan 0.40), spratnosti objekta: P+1 (planom propisano P+2) i ostvarenim rastojanjem građevinske linije od regulacione linije od 3m.

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.

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

OBRADILA:
Nataša Pavićević, dipl. pravnik



Mirko Žižić, dipl.inž.arh.