



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA  
I TURIZMA

**DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Broj: 105-3928/2

Podgorica, 28.12.2018. godine

**Pavićević Boris**

**PODGORICA**

“IV Proleterske” br. 46

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti “KOTOR INVEST” D.O.O. iz Kotora, na idejno rješenje za izgradnju objekata turističko – ugostiteljskog kompleksa, projektovanog na urbanističkim parcelama broj 13, 13', 14 i 14', bloka broj 1, na katastarskoj parceli broj 1078 KO Prčanj I, u obuhvatu Lokalne studije Lokacije “GLAVATI PRČANJ”, Opština Kotor (“Sl.list CG, opštinski propisi”, br. 30/15).

**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: 105-3928/2  
Podgorica, 28.12.2018. 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 „KOTOR INVEST“ D.O.O. iz Kotora, po punomoćniku Pavićević Borisu iz Podgorice, broj 105-3928/1 od 28.12.2018. godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju objekata turističko – ugostiteljskog kompleksa, projektovanog na urbanističkim parcelama broj 13, 13', 14 i 14', bloka broj 1, na katastarskoj parceli broj 1078 KO Prčanj I, u obuhvatu Lokalne studije lokacije "GLAVATI PRČANJ", Opština Kotor („Sl. list CG, opštinski propisi", br. 30/15), donosi

## R J E Š E N J E

„KOTOR INVEST“ D.O.O. iz Kotora **daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju objekata turističko – ugostiteljskog kompleksa, projektovanog na urbanističkim parcelama broj 13, 13', 14 i 14', bloka broj 1, na katastarskoj parceli broj 1078 KO Prčanj I, u obuhvatu Lokalne studije lokacije "GLAVATI PRČANJ", Opština Kotor ("Sl.list CG, opštinski propisi", br. 30/15).

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 105-3928/1 od 28.12.2018. godine „KOTOR INVEST“ D.O.O. iz Kotora, po punomoćniku Pavićević Borisu iz Podgorice, obratilo se Glavnom državnom arhitekti, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju objekata turističko – ugostiteljskog kompleksa, projektovanog na urbanističkim parcelama broj 13, 13', 14 i 14', bloka broj 1, na katastarskoj parceli broj 1078 KO Prčanj I, u obuhvatu Lokalne studije lokacije "GLAVATI PRČANJ", Opština Kotor ("Sl.list CG, opštinski propisi", br. 30/15),

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 „KOTOR INVEST“ D.O.O. iz Kotora, idejno rješenje za izgradnju objekata turističko – ugostiteljskog kompleksa, projektovanog od strane „OLIVER – ING“ d.o.o. iz Budve, na urbanističkim parcelama broj 13, 13', 14 i 14', bloka broj 1, na katastarskoj parceli broj 1078 KO Prčanj I, u obuhvatu Lokalne studije Lokacije "GLAVATI PRČANJ", Opština Kotor („Sl.list CG, opštinski propisi", br. 30/15), i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz 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 Lokalne studije Lokacije "GLAVATI PRČANJ", utvrđeno je da je primarni pravac djelovanja jačanje mediteranskog karaktera naselja tj, 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. Osnovni oblik objekata: prilikom oblikovanja objekta težiti svedenim jednostavnim formama po ugledu na zatečene tradicionalne forme kamenih kuća, pravougaonih oblika, ili razvijenih formi osnovnog oblika. Podržava se komponovanje većeg broja osnovnih volumena (kubusa) i aneksa. Arhitektonsko oblikovanje treba sprovesti pravilnom organizacijom osnove i korišćenjem elemenata kao što su trijemovi, natkrivene terase, nadstrešnice, strehe itd.

Materijalizacija fasada – Sugerise se primjena prirodnih lokalnih građevinskih materijala – građevinskog kamena za oblikovanje fasada, zidanje prizemnih djelova objekata, podzida, stepeništa. Primjena kamena obavezna je i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli i prilikom uređenja šetališta pored mora i duž vodenih tokova. Primijenjeni materijali moraju biti kvalitetni trajni i vizuelno nenametljivi, odnosno kamene ili bež, zagasito bijele do sivo bijelo bojene fasade, sa manjim proporcionalnim otvorima i griljama(škurama) na njima. Kompozicija fasade, otvora i ukrasa na fasadi treba da bude jednostavna sa pravougaonim otvorima. Primjena stubova i polustubova na fasadama se ne preporučuje. Materijalizacija glavnih fasada je dozvoljena savremenim i tradicionalnim (kamen) materijalima neutralnih svijetlih boja (bež, zagasito bijele do sivo bijele boje). Bočne fasade mogu biti obložene kamenom, bojene bež, zagasito bijele do sivo bijele boje, ili zagasitim zemljanim tonovima maltera u skladu sa tradicijom mjesta. Otvori za vrata trebalo bi da budu od materijala neutralnih boja, uz mogućnost postavljanja škura u zelenoj i bijeloj boji.

Oblikovanje krovova – Osnovni oblik je dvovodan krov pokriven mediteran crijepom, tj. kanalicom. Krov objekta projektovati kao ravan ili kos (viševodan) sa nagibom 16 do 23°. Moguća je gradnja i četvorovodnih krovova istih maksimalnih nagiba.

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 Lokalne studije Lokacije "GLAVATI PRČANJ", Opština Kotor.

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 „KOTOR INVEST“ D.O.O. iz Kotora, na idejno rješenje za izgradnju objekata turističko – ugostiteljskog kompleksa, projektovanog na urbanističkim parcelama broj 13, 13', 14 i 14', bloka broj 1, na katastarskoj parceli broj 1078 KO Prčanj I, u obuhvatu Lokalne studije lokacije "GLAVATI PRČANJ", Opština Kotor („Sl.list CG, opštinski propisi”, br. 30/15), 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.**

