



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

Broj: 05-332/24-9347/7
Podgorica, 06.12.2024. godine

„KOVINIĆ COMPANY“ DOO TIVAT

TIVAT
Bulevar dinastije Petrović 3A

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Broj: 05-332/24-9347/7
Podgorica, 06.12.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta, 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, 86/22 i 4/23), 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 „Kovnić Company“ d.o.o. iz Tivta, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „MONCORE“ d.o.o, Podgorica, za izgradnju Stambeno – poslovnog objekta (fazna izgradnja) Radanovići na kat.parc. 285/1, K.O. Sutvara, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi broj 95/20), Opština Kotor, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Kovnić Company“ d.o.o. iz Tivta, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „MONCORE“ d.o.o, Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 04.12.2024. godine u 12:35:02 + 01'00', za izgradnju Stambeno – poslovnog objekta (fazna izgradnja) Radanovići na kat.parc. 285/1, K.O. Sutvara, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi broj 95/20), Opština Kotor, ukupne bruto razvijene građevinske površine etaža koje ulaze u obračun BRGP 7.614,66m² (planom zadato 7,636 m²); ukupni indeks izgrađenosti 1.0 (planom zadato 1.0); površine pod objektom 2.637,98 m² (planom zadato 2,983.20 m²); indeks zauzetosti 0.34 (planom zadato 0.40); spratnosti P, P+2, Po+P+2 (planom zadato P+2 uz mogućnost formiranja podrumskih etaža) - 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).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/24-9347/1 od 03.07.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Kovnić Company“ d.o.o. iz Tivta, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „MONCORE“ d.o.o, Podgorica, za izgradnju Stambeno – poslovnog objekta (fazna izgradnja) Radanovići na kat.parc. 285/1, K.O. Sutvara, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi broj 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 ovlašćenja 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 građevniskoj 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 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 obavezno 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 glavnog državnog arhitekta, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 03-333/21-7212 izdate 10.08.2021. godine od strane Sekretarijata za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat glavnog državnog arhitekta razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, broj 05-332/24-9347/6 od 04.12.2024. godine, projektovanog od strane „MONCORE“ d.o.o, Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 04.12.2024. godine u 12:35:02 + 01'00', za izgradnju Stambeno – poslovnog objekta Radanovići na kat.parc. 285/1, K.O. Sutvara, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Opština Kotor, konstatuje se sljedeće:

Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja stambeno – poslovnog objekta u Radanovićima, ukupne bruto razvijene građevinske površine etaža koje ulaze u obračun BRGP 7.614,66m² (planom zadato 7,636 m²); ukupni indeks izgrađenosti 1.0 (planom zadato 1.0); površine pod objektom 2.637,98 m² (planom zadato 2,983.20 m²); indeks zauzetosti 0.34 (planom zadato 0.40); spratnosti P, P+2, Po+P+2 (planom zadato P+2 uz mogućnost formiranja podrumskih etaža). Objekat je propisno udaljen od ivice parcele shodno smjernicama iz planskog dokumenta koji se odnose na građevinsku liniju.

Shodno navedenom a uvidom idejno rješenje, konstatuje se da su projektovani objekti usaglašeni sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Urbanističko-tehničkim, u pogledu smjernica za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja, propisano je sljedeće:

Za spratnost P+2, maksimalna visina do vijenca iznosi 12,10 metara, a do sljemena objekta sa kosim krovom 14,10 metara. Za spratnost P+1+Pk, maksimalna visina do vijenca iznosi 10,0 metara, a do sljemena objekta sa kosim krovom 12,0 metara, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina 11,50 metara do krajnje gornje kote atike ravnog krova – sve računato od najniže kote okolnog uerđenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat. Iznad kote sljemena ili vijenca dozvoljeno je projektovanje liftovskih kućica i ventilacionih blokova koji nijesu vidni sa trotoara.

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 potrebni 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 is avremenih materijaa, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete

planiranog područja. Imajući u vidu 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. Kada su u pitanju opšti uslovi za izgradnju novih objekata, popisano je da je potrebno posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, kreirajući jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet različitim namjenama i funkcijama. Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura morasvojim izrazom da doprinosiopštoj slici i doživljaju ekskluzivnog primorskog mjesta, svojom reprezentativnošću i kvalitetom obrade i izrade. Treba koristiti postojeane materijale u skladu sa klimatskim uslovima. Nije dozvoljeno ograđivanje parcela već intimnost postići dispozicijom objekata ili zelenilom.

Uvidom u idejno rješenje, konstatuje se da, u cilju poboljšavanja kvaliteta stanovanja i unapređivanja poslovanja u okruženju, projektovani su stambeno - poslovni objekti modernog dizajna, uz korišćenje savremenih materijala koji se uklapaju u lokalni ambijent. Projekat se planira razvijati u dvije faze (navedena faznost nije obavezujuća i može biti korigovana u skladu sa planom izgradnje Investitora): Faza 1: Izgradnja Objekta 1; Faza 2: Izgradnja Objekata 2, 3, 4 i 5. Prema smjernicama iz projektnog zadatka, dominantni fasadni materijali su: Sto fasada Linear 10; Teksturirani demit u svijetloj (bijeloj ili neutralnoj) boji; Fasada 1 RGB (218,209,198); Fasada 2 RGB (164,143,122); Čelična ograda u antracit boji; Mediteranski crijep. Za popločanje kolskih i pješačkih staza korišten je asfalt. Potporni zidovi su, u zavisnosti od zone, obloženi kamenim pločama ili omalterisani pigmentisanim malterom. Visine objekata su usklađene sa smjernicama iz UTU.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Uvidom u List nepokretnosti br.306 KO Sutvara prepis, na zvaničnom sajtu Uprave za nekretnine utvrđeno je da na kat.parcela broj 285/1 "Kovinić company" d.o.o. ima pravo korišćenja, u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „Kovnić Company“ d.o.o. iz Tivta, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „MONCORE“ d.o.o, Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 04.12.2024. godine u 12:35:02 + 01'00', za izgradnju Stambeno – poslovnog objekta (fazna izgradnja) Radanovići na kat.parc. 285/1, K.O. Sutvara, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, ("Službeni list Crne Gore", opštinski propisi br. 95/20), 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, s primjenom citiranih zakonskih propisa, 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.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

