



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: 05-332/24-13379/4
Podgorica, 27.01.2025. godine

„Bokakomerc“ AD Kotor

KOTOR
Radanovići

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Saglasno:

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đorđević

Dostavlja se
- a/a;
- naslovu

MINISTAR

Slaven Radunović





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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/24-13379/4
Podgorica, 27.01.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 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), kao i člana 18 Zakona o upravnim postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „Bokakomerc“ AD Kotor, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „STUDIO 4B“ doo, za izgradnju objekta mješovite namjene, na kat.parc. br. 174, KO Pobrđe, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Bokakomerc“ AD Kotor, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „STUDIO 4B“ doo, Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 08.11.2024.godine u 11:23:05 + 01'00', za izgradnju objekta mješovite namjene, na kat.parc. br.174, KO Pobrđe, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, ukupne bruto razvijene građevinske površine 4,485.99 m² od čeka ukupne bruto razvijene površine etaža 2,806,03 m² (planom zadato 2.840,00m²); ukupni indeks izgrađenosti 0.98 (planom zadato 1.00), površine pod objektom 1,079,52 m² (planom zadato 1.136,00m²); indeks zauzetosti 0.38 (planom zadato 0.40); spratnosti Po+P+2 (planom zadato P+2 sa mogućnošću projektovanja podzemnih 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).

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/24-13379/1 od 14.10.2024. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se Bokakomerc“ AD Kotor, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „STUDIO 4B“ doo, za izgradnju objekta mješovite namjene, na kat.parc. br. 174, KO Pobrđe, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio 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, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), 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 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 utvđuje 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 obaveznost 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: 03-333/22-2942 izdati dana 20.06.2022.godine od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, opština Kotor; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i dopunjeno 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 idejno rješenje arhitektonskog projekta, broj 05-332/24-13379/3 od 08.11.2024. godine, projektovano od strane „STUDIO 4B“ doo. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 08.11.2024.godine u 11:23:05 + 01'00', za izgradnju objekta mješovite namjene, na kat.parc. br. 174, KO Podrđe, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, konstatuje se sljedeće:

Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja objekta mješovite namjene, ukupne bruto razvijene građevinske površine 4.485,99 m² od čega ukupne bruto razvijene površine nadzemnih etaža 2.806,03 m² (planom zadato 2.840,00m²); ukupni indeks izgrađenosti 0,98 (planom zadato 1,00); površine pod objektom 1.079,52 m² (planom zadato 1.136,00m²); indeks zauzetosti 0,38 (planom zadato 0,40); spratnosti Po+P+2 (planom zadato P+2 sa mogućnošću projektovanja podzemnih 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: 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 materijala, 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 morasvojom 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. Za spratnost P+2 sa kosim krovom, maksimalna visina objekta je 13,5m, visina do vijenca je 11,5m. Za spratnost P+2 sa ravnim krovom, maksimalna visina objekta je 12m. Iznad kote sljemena ili vijenca dozvoljeno je projektovanje liftovskih kućica i ventilacionih blokova koji nijesu vidni sa trotoara.

Uvidom u idejno rješenje, konstatuje se da je projektovan objekat mješovite namjene, koji je funkcionalno organizovan na način da su na prizemlju projektovani poslovni prostori a na gornjim etažama stambene jedinice. Spratnost objekta je Po+P+2. Odabranom materijalizacijom objekta ispoštovana su ambijentalna svojstva poručja, kako kroz upotrebu oblikovnih elemenata tako i odgovarajućih materijala. Spoljašnji zidovi objekta obrađeni su, jednim dijelom crnogorskim kamenom, drugi sprat je u potpunosti od Listela opeke, u nijansi koja odgovara nijansi sa 3D prikaza i rendera, jedan dio fasade je i demit fasada, u RAL-u 9010 i RAL-u 8004. Dekorativni dio fasade je aluminijumska lajsna u RAL-u 7016, kao i kompletna bravarija na objektu RAL 7016. Na fasadi se nalaze i dekorativne tende u nijansi koja odgovara renderima, kao i pergole sa rastinjem. Krov je projektovan kao ravan, neprohodni i zadovoljava sve izolacione i funkcionalne zahtjeve. Krov je od hidroizolacione membrane, UV stabilne, i sakriven je odgovarajućom visinom atike, sa slivom vode u olučne vertikale odgovarajućih dimenzija. Visina objekta je u skladu sa visinom propisanom urbanističko-tehničkim uslovima.

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

Uvidom u List nepokretnosti br.107 KO Pobrđe - prepis, na zvaničnom sajtu Uprave za nekretnine dana 27.01.2025.godine utvrđeno je da je kat.parcela br.174 KO Pobrđe u svojnini „Bokakomerc Radanovići“ a.d. u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „Bokakomerc“ a.d., na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „STUDIO 4B“ doo, Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 08.11.2024.godine u 11:23:05 + 01'00', za izgradnju objekta mješovite namjene, na kat.parc. br.174, KO Pobrđe, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine 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, 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