



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: 09-332/22-2714/7  
Podgorica, 08.06.2022. godine

## JU DOM STARIH „GRABOVAC“

**RISAN**  
Ul.Pješčina bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



MIRKO ŽIŽIĆ

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: 09-332/22-2714/7  
Podgorica, 08.06.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni državni 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), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu JU Dom starih „GRABOVAC“ iz Risna, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za nadogradnju objekta zdravstva i socijalne zaštite na lokaciji koju čini kat.parcela br.695 KO Risan I, Opština Kotor, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana „Kotor“ („Službeni list Crne Gore“, br.095/20), donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** JU Dom starih „GRABOVAC“ iz Risna, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za nadogradnju objekta zdravstva i socijalne zaštite na lokaciji koju čini kat.parcela br.695 KO Risan I, Opština Kotor, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana „Kotor“ („Službeni list Crne Gore“, br.095/20), izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupne bruto razvijene građevinske površine kompleksa BRGP=12.208,00 m<sup>2</sup> (planom dato 14.649,60 m<sup>2</sup> za kompleks), indeks zauzetosti 0,29 (planom dato 0,40), indeks izgrađenosti 0,92 (planom dato 1,20), spratnost objekta P+2+Ps i Su+P+2 (planom dato P+2+Pk/Ps) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-2714/1 od 21.04.2022.godine Glavnom državnom arhitekti obratilo se JU Dom starih „GRABOVAC“ iz Risna, zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za nadogradnju objekta zdravstva i socijalne zaštite na lokaciji koju čini kat.parcela br.695 KO Risan I, Opština Kotor, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana „Kotor“ („Službeni list Crne Gore“, br.095/20), izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupne bruto razvijene građevinske površine kompleksa BRGP=12.208,00 m<sup>2</sup> (planom dato 14.649,60 m<sup>2</sup> za kompleks), indeks zauzetosti 0,29 (planom dato 0,40), indeks izgrađenosti 0,92 (planom dato 1,20), spratnost objekta P+2+Ps i Su+P+2 (planom dato P+2+Pk/Ps) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko - tehničke uslove broj:03-333/20-13873, 03-333/20-13874, 03-333/20-13875 od 12.03.2021.godine izdate od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor; List nepokretnosti br.112 KO Risan I – prepis od 13.05.2022.godine za katastarsku parcelu broj 695 KO Risan I; 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.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, 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, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), 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 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 m<sup>2</sup> i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta – član 215 Zakona.

Smjernicama iz planskog dokumenta Prostorni urbanistički plan Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 095/20), opština Kotor, na kat. parceli br. 695 K.O. Risan I, planirana je rekonstrukcija – nadogradnja objekta zdravstva i socijalne zaštite.

Urbanistički parametri predviđeni za lokaciju su: BRGP=14.649,60 m<sup>2</sup>, indeks zauzetosti 0,40, indeks izgrađenosti 1,20, spratnost objekata P+2+Pk (tri etaže+potkrovlje ili povučena etaža bez obzira da li su to npr. suteran+dvije etaže ili prizemlje+dvije etaže).

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 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 / vernikularne arhitekture ruralnog naselja i to minimum za pročelje (“prednja/glavna fasada”) planiranih objekata.

Za području uže zone UNESCO preporučuju se sledeći parametri za fasadno oblikovanje:

- preporučene boje RAL 9001,9002,9003,9016,9018,1013,7032,7035,7047.

- preporučena upotreba prirodnog kamena u svijetlijim monokromatskim tonalitetima, aplicirano minimalno 30% površine cjelokupne površine fasade objekta.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da da je predloženo idejno rješenje rekonstrukcije – nadogradnje objekta zdravstva i socijalne zaštite, projektovano od strane „ARHINET“ d.o.o. Budva, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina kompleksa BRGP=12.208,00 m<sup>2</sup> (planom dato 14.649,60 m<sup>2</sup> za kompleks), indeks zauzetosti 0,29 (planom dato 0,40), indeks izgrađenosti 0,92 (planom dato 1,20), spratnost objekta P+2+Ps i Su+P+2 (planom dato P+2+Pk/Ps) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara, o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu planskog dokumenta Prostorni urbanistički plan Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 095/20), Opština Kotor.

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 br.112 KO Risan I – prepis od 13.05.2022.godine utvrđeno je da je katastarska parcela broj 695 KO Risan I, u korišćenju Dom penzionera i druga strana lica u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti JU Dom starih „GRABOVAC“ iz Risna, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „Arhinet“ d.o.o. iz Budve za nadogradnju objekta zdravstva i socijalne zaštite na lokaciji koju čini kat.parcela br.695 KO Risan I, Opština Kotor, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana „Kotor“ ("Službeni list Crne Gore“, br.095/20), 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, odlučeno 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.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

