



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: 09-2087/5-2021

Podgorica, 03.02.2022.godine

„MONTERRA CONSTRUCTION“ DOO

BUDVA

Poluostrovo Zavala, Zgrada
Harmonija p.fah.148

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Dostavljeno:

- a/a
- Naslovu



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

Broj: 09-2087/5-2021

Podgorica, 03.02.2022.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 „MONTERRA CONSTRUCTION“ Doo iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju smještajnih objekata, projektovanih na urbanističkim parcelama broj 869, 870, 858/1, 872/1, 873/1, 874/2, 889/1, 890 K.O. Glavati, Opština Kotor u zahvatu Prostorno urbanističkog plana „Kotor“ („Službeni list Crne Gore“ - br.95/20), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „MONTERRA CONSTRUCTION“ Doo iz Budve, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju smještajnih objekata, projektovanih na urbanističkim parcelama broj 869, 870, 858/1, 872/1, 873/1, 874/2, 889/1, 890 K.O. Glavati Opština Kotor u zahvatu Prostorno urbanističkog plana „Kotor“ („Službeni list Crne Gore“ - br.95/20), bruto razvijena građevinska površina BRGP= 13.755,60 m², indeks zauzetosti 0,23, indeks izgrađenosti 1,51, dok spratnost odnosno visina objekata nije predviđena planom, ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-2087/1 od 10.12.2021.godine Glavnom državnom arhitekti obratio se „MONTERRA CONSTRUCTION“ Doo iz Budve, zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju smještajnih objekata, projektovanih na urbanističkim parcelama broj 869, 870, 858/1, 872/1, 873/1, 874/2, 889/1, 890 K.O. Glavati Opština Kotor u zahvatu Prostorno urbanističkog plana „Kotor“ („Službeni list Crne Gore“ - br.95/20), bruto razvijena građevinska površina BRGP= 13.755,60 m², indeks zauzetosti 0,23, indeks izgrađenosti 1,51, dok spratnost odnosno visina objekata nije predviđena planom, ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 03-333/21-14577 izdate 18.11.2021.godine od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor; Elaborat o parcelaciji ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Kotor br.917-106-3182/21 od 02.02.2022.godine; Rješenje o konzervatorskim uslovima za izgradnju objekata namjene- industrija i proizvodnja br.03-333/21-14577; List nepokretnosti br.99 KO Glavati – prepis br.106-919-7803/2021 od 14.09.2021.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Kotor za kat. parcelu broj 870 KO Glavati, List nepokretnosti br. 169 KO Glavati – prepis br.106-919-7802/2021 od 14.09.2021.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Kotor za kat. parcele broj 869, 858, 872/1, 873/1, 874/2, 889/1 i 890 KO Glavati, 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 imenovanih, 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, 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.

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.

Prostornim urbanističkim planom Kotor („Službeni list Crne Gore br. 76/21) predmetna lokacija je predviđena je za izgradnju objekata za industrija i proizvodnju. Površine za industriju i proizvodnju su površine koje su namijenjene razvoju privrede koja nije dozvoljena u drugim područjima. Na ovim površinama mogu se planirati:

- 1) Privredni objekti, proizvodno zanatstvo, skladišta, stovarišta, robno-distributivni centri;
- 2) Servisne zone;
- 3) Slobodne zone, bescarinske zone i skladišta;
- 4) Objekti i mreže infrastrukture;
- 5) Komunalno-servisni objekti javnih preduzeća i privrednih društava;
- 6) Stanice za snadbijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice);
- 7) Objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti;
- 8) Smještajni i zdravstveni objekti, dječiji vrtići i rekreativne površine za njihove potrebe;
- 9) Parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca).

Ovim planom industrija i proizvodnja planirana je van naselja i može se planirati na prostorima manje prirodne i ambijentalne vrijednosti, odnosno u skladu sa smjernicama ovog Plana, na način da površine lokacije moraju da budu uređeni i prirodno ozelenjeni.

Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja propisano je da oblikovanje 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 materijalka, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja.

Planom su propisani Opšti uslovi za izgradnju novih objekata:

- da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovom Studijom lokacije, potrebno je izvršiti raščišćavanje i nivelaciju terena i komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa datim uslovima;
- prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;
- izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehničkim ispitivanjima tla;
- konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom;
- izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode;
- prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet različitim namjenama i funkcijama;
- likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju ekskluzivnog primorskog mjesta, svojom reprezentativnošću i kvalitetom obrade i izrade;
- uzimajući u obzir specifičnost područja u pogledu obilnih padavina (kiše) koja u urbanim jezgrima, zbog prisutnog aerozagađenja može imati negativne uticaje, a isto tako i velikih vrućina za vrijeme ljeta, treba koristiti postojeće materijale;
- nije dozvoljeno ograđivanje parcela, već se intimnost postiže dispozicijom objekata u okviru parcele kojom se stvara unutrašnji zajednički prostor, ili zelenilom;
- do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu parcele, ako nedostajući dio 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 parcele;
- građevinsko konstruktivne sisteme neophodno je prilagoditi na način da se mogu projektovati i izvesti intezivni zeleni krovovi koji podrazumijevaju sadnju drveća i veću pokrivenost krova zelenim površinama, a kroz izradu i reviziju projektne dokumentacije provjeriti usklađenost sa navedeni uslovima u planu, kako u pogledu

stepena ozelenjenosti unutar parcele, tako i dubine supstrata i korišćenih vrsta za ozelenjavanje.

Za predmetnu katastarsku parcelu predviđeni su sledeći parametri: bruto razvijena građevinska površina BRGP= 13.755,60 m², indeks zauzetosti 0,23, indeks izgrađenosti 1,51, dok spratnost odnosno visina objekata nije predviđena planom.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je idejno arhitektonsko rješenje izgradnje objekata za smještaj i proizvodnju projektovano od strane „BUSINESSART“ d.o.o. Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijena građevinska površina podzemnih i nadzemnih etaža 13.755,60 m² (planom zadata površina nadzemnih etaža 75.543,00 m² – ostvarena 11.659,20 m²), indeks izgrađenosti 1,20 (planom zadato 1,20), indeks zauzetosti 0,40 (planom zadato 0,50), spratnost odnosno visina objekata S+P+2 (planom zadata maksimalna visinska kota 12m). Odnos prema građevinskoj liniji je ispoštovan, a kolski prilaz je obezbijeđen preko katastarske parcele 878/1 K.O. Glavati, koja je postojeća saobraćajnica – nekategorisani put u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Kotor.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara. Takođe je dostavljena Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog kompleksa i kolskog prilaza objektima kompleksa, kao i napomena da je za katastarsku parcelu 858 K.O. Glavati urađen Elaborat parcelacije po planskom dokumentu u skladu sa koordinatama lokacije dobijenih iz Urbanističko-tehničkih uslova radi preciznijeg definisanja lokacije. Novo stanje za parcelu 858 K.O. Glavati glasi 858/1 i 858/2 K.O. Glavati, a u prilog ovome dostavljen je Elaborat o parcelaciji ovjeren od strane licencirane geodetske organizacije.

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, kao i urbanističkim parametrima predviđenim za katastarske parcele 869, 870, 858/1, 872/1, 873/1, 874/2, 889/1, 890 K.O. Glavati, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Kotor („Službeni list Crne Gore br. 76/21), Opština Kotor.

Uvidom u List nepokretnosti br.99 KO Glavati – prepis br.106-919-7803/2021 od 14.09.2021.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Kotor utvrđeno je da je predmetna katastarska parcela broj 870 KO Glavati, u svojini „MONTERRA CONSTRUCTION“ DOO Budva u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br. 169 KO Glavati – prepis br.106-919-7802/2021 od 14.09.2021.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Kotor utvrđeno je da su predmetne katastarske parcele broj 869, 858, 872/1, 873/1, 874/2, 889/1 i 890 KO Glavati, u svojini „MONTERRA CONSTRUCTION“ DOO Budva 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 „MONTERRA CONSTRUCTION“ DOO uz Budve, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „BUSINESSART“ D.o.o. Podgorica, za izgradnju smještajnih objekata, projektovanih na urbanističkim parcelama broj 869, 870, 858/1, 872/1, 873/1, 874/2, 889/1, 890 K.O. Glavati, Opština Kotor u zahvatu Prostorno urbanističkog plana „Kotor“ („Službeni list Crne Gore“ - 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, 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

