



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: 09-332/22-5638/3
Datum: 14.09.2022. godine

**“ECOSMART INVEST” DOO Tivat
“SAVVA I SERAFIM” DOO Herceg Novi**

TIVAT
Ul. Kalimanj II

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 arhitekta

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 09-332/22-5638/3
Podgorica, 14.09.2022. 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, 86/22), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „ECOSMART INVEST“ Doo Tivat i „SAVVA I SERAFIM“ DOO Herceg Novi, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata mješovite namjene i poljoprivrednog drugog zemljišta koji se nalazi na lokaciji koju čini katastarska parcela br.339/1 KO Kavač, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana „Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 95/20), Opština Kotor, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „ECOSMART INVEST“ Doo Tivat i „SAVVA I SERAFIM“ DOO Herceg Novi, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata mješovite namjene i poljoprivrednog drugog zemljišta koji se nalazi na lokaciji koju čini katastarska parcela br.339/1 KO Kavač, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana „Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 95/20), Opština Kotor, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: za objekte MN : ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP 3.092,62 m² (planom dato 7.619,00 m²), index izgrađenosti 0,4 (planom dato 1,0), indeks zauzetosti 0,21 (planom dato 0,4), spratnost objekata Su+P+1 (planom dato P+2); za objekte PD : ukupna nadzemna bruto razvijena građevinska površina BRGP 1.770,47m² (planom dato 2.312,25 m²), indeks izgrađenosti 0,14 (planom dato 0,15), indeks zauzetosti 0,07(planom dato 0,1), spratnost objekata Su+P+1 (planom dato P+1+Pk) i ispoštovan odnos 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 09-332/22-5638/1 od 28.07.2022. godine Glavnom državnim arhitekti obratili su se „ECOSMART INVEST“ Doo Tivat i „SAVVA I SERAFIM“ DOO Herceg Novi, zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata mješovite namjene i poljoprivrednog drugog zemljišta koji se nalazi na lokaciji koju čini katastarska parcela br.339/1 KO Kavač, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana „Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 95/20), Opština Kotor, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih

parametara: za objekte MN : ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP 3.092,62 m² (planom dato 7.619,00 m²), indeks izgrađenosti 0,4 (planom dato 1,0), indeks zauzetosti 0,21 (planom dato 0,4), spratnost objekata Su+P+1 (planom dato P+2); za objekte PD : ukupna nadzemna bruto razvijena građevinska površina BRGP 1.770,47m² (planom dato 2.312,25 m²), indeks izgrađenosti 0,14 (planom dato 0,15), indeks zauzetosti 0,07(planom dato 0,1), spratnost objekata Su+P+1 (planom dato P+1+Pk) i ispoštovan odnos 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: 03-333/21-20138 izdate 04.04.2022. godine od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor; List nepokretnosti br. 293 KO Kavač- prepis br.106-919-5707/2022 od 29.06.2022.godine, izdat od strane Uprava za katastar i državnu imovinu PJ Kotor, za kat.parcelu br.339/1 KO Kovač, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćene geodetske licencirane 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, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), 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 objektata 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.

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 Prostorno urbanističkog plana „Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 95/20) ,na kat.parceli broj 339/1 KO Kavač, Opština Kotor, planirana je izgradnja objekata mješovite namjene i objekata poljoprivrednog drugog zemljišta.

Urbanistički parametri predviđeni za predmetnu lokaciju za dio MN (mješovita namjena) su BRGP =7.619,00m², indeks zauzetosti 0,4, indeks izgrađenosti 1,0 i spratnost objekta P+2; za dio PD (drugo poljoprivredno zemljište); BRGP= 2.312,25 m², indeks zauzetosti 0,1, indeks izgrađenosti 0,15 i spratnost objekta P+1+Pk.

U zoni sa kategorijom mješovite namjene dozvoljena je izgradnja prodajnih, stambenih, administrativnih, proizvodnih kapaciteta koji nemaju štetan uticaj na okolno stambeno tkivo, kao i objekata druge kompatibilne namjene definisane Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima. Navedena namjena je prikazana u naseljima (GUR-a), odnosno u naseljima (PUP-a), za koje je data mogućnost odabira i realizacije ovih investicionih aktivnosti u zavisnosti od potreba korisnika prostora. U tekstualnom dijelu plana priložena je tabela „Urbanistički pokazatelji“ sa iskazanim urbanističkim parametrima za mješovitu namjenu u skladu sa prostornim ograničenjima.

U zoni kategorije PD- poljoprivredno zemljište, primarna namjena odnosi se na poljoprivredno gazdinstvo, poljoprivredni objekti (objekti poljoprivrede i stočarske proizvodnje) dok se sekundarna namjena odnosi na seoski turizam, sport i rekreaciju.

Izgradnja na poljoprivrednom zemljištu podrazumijeva sledeće:

Objekte koji se grade izvan građevinskog područja i koriste na način da ne ometaju poljoprivrednu proizvodnju;

-ekonomskih objekata u funkciji poljoprivrede, biljna i stočarska proizvodnja;

-poslovnih objekata u funkciji poljoprivrede;

-objekata skladištenja i prerade poljoprivrednih proizvoda, ukoliko postoje infrastrukturne pretpostavke;

-pomoćnih objekata koji su u funkciji poljoprivrede i to: garaža, koševa, amabara, ostava, nadstrešnica i slično, a koji mogu pojedinačno biti korisne površine do 50m²,

-pojedinačnih stambenih objekata;

-objekata saobraćajne i komunalne infrastrukture.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o minimalnim-tehničkim uslovima, uslovima za kategoriju i načinu kategorizacije objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u seoskom domaćinstvu, odnosno relevantne tehničke uslove za odabrane djelatnosti.

Na parcelama je moguće graditi više objekata do postignute zauzetosti. U okviru ovako definisanog poljoprivrednog gazdinstva moguće je organizovati dodatne sadržaje namjene turizam tipa T4 etno sela, ugostiteljstvo, sport i rekreacija.

Građevinska linija je linija na (GL 1), iznad (GL 2) i ispod površine zemlje i vode (GL0) koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekte, čineći na taj način zonu gradnje. Odnosno, građevinska linija je linija na kojoj se može ili do koje se može graditi jedan ili više objekata.

Građevinska linija koja je orijentisana ka javnoj površini mora biti prikazana grafički sa numeričkim podacima i opisana u Elaboratu parcelacije. PUP Kotora utvrđuje zadnju i bočne građevinske linije na 3m od ivice jedinice građevinskog zemljišta-lokacije. Do ivice parcele može se graditi samo uz saglasnost susjeda. Prednja građevinska linija se utvrđuje u skladu sa susjedim postojećim objektima ukoliko ih ima. Ukoliko nema postojećih susjedih objekata prednja građevinska linija je 3m udaljena od linije jedinice građevinskog zemljišta.

Podzemna građevinska linija (GL 0) predstavlja liniju do koje je moguće graditi podzemne djelove objekta (podzemne etaže). Iste mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja, odnosno podzemna građevinska linija ka javnoj površini

može se naći na regulacionoj liniji (ili u izuzetnim slučajevima) prolaziti ispod infrastrukturnih objekata koje čine javne površine (ulice, trgovi, parkovske površine...), spajajući lokacije u jednu jedinicu građevinskog zemljišta. Na ostalom dijelu (bočne i zadnje građevinske linije) mogu se postaviti do ivice vlasničke parcele ali ne smiju narušiti stabilnost susjednih objekata.

U tom smislu moguće je realizovati podzemne objekte javne namjene/ prolazi, pasaži, garaže, prostorije javnih uprava.../ a koji se mogu organizovati na podzemnim lokacijama (cijelim ili djelovima javnih površina(ulice, trgovi, parkovske površine i sl.), odnosno izvršiti spajanje lokacija.

Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica parcele.

Pri izračunavanju urbanističkih parametara, na urbanističkim parcelama, etaže koje služe za obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta (garažiranje), tehničke prostorije, servisne prostorije, prostori komunalno infrastrukturnog opremanja, promenade, arkade, pasarele i pasaži, pjacete koji omogućavaju komunikaciju unutar kompleksa ne ulaze u ukupni BRGP kompleksa. Takođe, otvoreni (nenatkriveni) bazeni sa pripadajućom plažnom površinom na terasama, krovu i u nivou terena, krovne neophodne terase i bašte, ne ulaze u ukupni BRGP kompleksa.

Vertikalni gabarit se definiše i za nadzemne i za podzemne etaže objekta. Nadzemne etaže mogu biti prizemlje, spratovi i potkrovlje, a podzemne mogu biti podrum. Podrum (Po) je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati višepodrumskih etaža. Ukoliko je namjena podruma garažiranje, tehničke prostorije, servisne prostorije i pomoćne prostorije- ostave, njegova površina ne ulazi u obračun BRGP-a.

Prizemlje (P) je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena tj. prav etaža iznad suterena ili podruma. Ukoliko se u prizemlju objekta ili u njegovom dijelu planirata garaža i tehničke prostorije one ne ulaze u obračun BRGP-a. Sprat je (1 do N) svaka etaža između prizemlja i potkrovlja krova. Potkrovlje (Pk) može biti završna etaža. Najniža svijetla visina potkrovlja ne može biti veća od 1.40m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju. Završna etaža može biti i Povučena etaža (Ps), maksimalna 80% površine etaže ispod.

U tabelama urbanistički pokazatelji gdje je naznačena spratnost sa Pk, znači da se može kristiti i Ps. Vertikalni gabarit objekta planskim dokumentom se određuje kroz dva parametra. Prvi parametar definise spratnost objekta- kao zbir nadzemnih etaže.

Za spratnost P+1+PK, maksimalna visina novih objekata je dvije etaže+ potkrovlje ili povučena etaža bez obzira da li su to npr.suteren +1 etaže ili prizemlje+1 etaže. Drugi parametar predstavlja maksimalno dozvoljenu visinu objekta. Za spratnost P+1+Pk maksimalna visina do vijenca iznosi 10,0 metara, a do sljemena objekta sa kosim krovom 12,00 metara dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina 11,50 metara do krajnje gornje atike ravnog krova. Mjerenje se vrši od najniže kote okolno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do maksimalne kote objekta prema gore navedenom. Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međuetaznih konstrukcija iznosi:

-za stambene podzemne etaže-garaže i tehničke prostorije do 3m

-za osiguranje prolaza za pristup interventinih i dostavnih vozila, visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4,5m

Spratne visine mogu biti veće od navedenih visina u skladu sa specijalnom namjenom objekata ili primjena posebnih propisa, s tim što visina objekata ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima i definisane ovim planom i urbanističko-tehničkih uslovima.

Na parcelama gdje se gradi stambeni objekat, moguća je izgradnja pomoćnih objekata. Maksimalna spratnost pomoćnih objekata koji se grade uz glavne objekte (garaža, ljetnja kuhinja, ostava...) je prizemna (P), a maksimalna visina je 3m. Pomoćni objekat ne smije prelaziti predviđene građevinske linije definisane u poglavlju Pravila parcelacije i regulacije. Maksimalna površina je do 30m².

Parkiranje vozila za potrebe stambenih objekata, riješiti podzemno/podzemna etaža-garažiranje, ili u ravni terena otvoreno/ili natkriveno//, a moguće je i kombinovati u zavisnosti od potrebno broja parking mjesta i veličine parcele. Dozvoljava se iskorišćenost parcele, za potrebe rješavanja parkiranja na parceli. Obavezno je ozeleniti parcelu prema propisanim parametrima. Broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima. Normativi su, saglasno Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kao i stepenu motorizacije, sledeći:

-Stanovanje (na 1000m²) 11 parking mjesta (lokalni uslovi minimum 8 pm, maksimalno 13 pm)

-Poslovanje (na 1000m²) 21 parking mjesto (lokalni uslovi minimum 8 pm, maksimalno 29 pm)

Hoteli (na 1000m²) 7 parking mjesta (lokalni uslovi minimum 5 pm, maksimalno 14 pm)

Najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim Pravilnikom).

Kategorizacijom planiranih namjena mogu se indetifikovati sledeće zelene površine ograničenog korišćenja: kategorija zelenila, minimalni procenat ozelenjenosti na nivou parcele:

Zelenilo stambenih objekata i blokova 25-30%, Zelenilo individualnih stambenih objekata 40%, Zelenilo za turizam (hoteli) 30-40%, Zelenilo turističkih naselja 30-40%.

Zelene površine stambenih objekata i blokova (blokovsko zelenilo) se nalazi u okviru stanovanja S i u okviru mješovite namjene MN. Zelenilo hotela i turističkih naselja treba da bude organizovano tako da gostima omogući pasivan odmor, šetnju i mogućnost rekreacije.

Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukurama 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 matreijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijantalizacije i kontekstualnosti prostora.

Materijalizacija objekta treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremnih 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.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara, Elaborat parcelacije i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu. Pristup predmetnoj lokaciji omogućen je preko susjedne katastarske parcele br.1129/1 i 1128/1 KO Kavač, koje su dvosmjerna javna saobraćajnica –nekatgorisani put, a nalaze se u vlasništvu Crne Gore i date su na raspolaganje Opštini Kotor.

Uvidom List nepokretnosti br. 293 KO Kavač prepis br.106-919-5707/2022 od 29.06.2022.godine, izdat od strane Uprava za katastar i državnu imovinu PJ Kotor, utvrđeno je da je kat.parcela br.339/1 KO Kovač, u susvojini „ECOSMART INVEST“ Doo Tivat u obimu prava 79/100 i „SAVVA I SERAFIM“ DOO Herceg Novi u obimu prava 21/100.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta mješovite namjene i poljoprivrednog drugog zemljišta koji se nalazi na lokaciji koju čini katastarska parcela br.339/1 KO Kavač, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana „Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 95/20), Opština Kotor, projektovano od strane „AXUM DESIGN“ d.o.o. Tivat, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: za objekte MN : ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP 3.092,62 m² (planom dato 7.619,00 m²), index izgrađenosti 0,4 (planom dato 1,0), indeks zauzetosti 0,21 (planom dato 0,4), spratnost objekata Su+P+1 (planom dato P+2); za objekte PD : ukupna nadzemna bruto razvijena građevinska površina BRGP 1.770,47m² (planom dato 2.312,25 m²), indeks izgrađenosti 0,14 (planom dato 0,15), indeks zauzetosti 0,07(planom dato 0,1), spratnost objekata Su+P+1 (planom dato P+1+Pk) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „ECOSMART INVEST“ Doo Tivat i „SAVVA I SERAFIM“ DOO Herceg Novi, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane AXUM DESIGN“ d.o.o. iz Tivat, za izgradnju objekta mješovite namjene i poljoprivrednog drugog zemljišta koji se nalazi na lokaciji koju čini katastarska parcela br.339/1 KO Kavač, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana „Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 95/20), Opština 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, 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



MIRKO ŽIŽIĆ