



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica
u oblasti arhitekture

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

Broj: 09-332/23-8559/2
Podgorica, 14.03.2024. godine

„KAVARIĆ GROUP „ D.O.O.

Bulevar 21. maja 126
PODGORICA

U prilogu ovog dopisa, dostavlja vam se rješenje, broj i datum gornji.

Obradila,

Načelnik Direkcije

Pavičević Nataša, dipl.pravnik

Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
MINIC SINISA, dipl.inž.arh.





Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat za sprovođenje smjernica u oblasti
arhitekture

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: 09-332/23-8559/2
Podgorica, 14.03.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne uprave, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87 st. 1 i 4. tač.1. al.1.i 2. 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) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „KAVARIĆ GROUP“ D.O.O. Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Lineaars“ D.O.O. Cetinje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 02.11.2023. godine u 14:43:30 +01'00", za izgradnju objekta – poslovni apartmani u funkciji turizma na katastarskoj parceli, br. 996/1 K.O. Sutvare u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Kotor („Sl. list CG“ - opštinski propisi br. 95/20), donosi

R J E Š E N J E

DAJE SE SAGLASNOST „KAVARIĆ GROUP „ D.O.O.Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Lineaars“ D.O.O. Cetinje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, dana 02.11.2023. godine u 14:43:30 +01'00", za izgradnju objekta – poslovni apartmani u funkciji turizma na katastarskoj parceli 996/1 K.O. Sutvare u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Kotor („Sl. list CG“ - opštinski propisi br. 95/20), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža: 6.513,3m² (Planom zadato 6.673m² nadzemnih etaža); površine pod objektom 2.171,1m² (Planom zadato 2.669,2 m²); indeks izgrađenosti - 0,99 (Planom zadato 1); indeks zauzetosti - 0,39 (Planom zadato 0,40); spratnost objekta P+2 (Planom P+2), obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/23-8559/1 od 03.11.2023. godine, ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, obratilo se „KAVARIĆ GROUP „ D.O.O.Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Lineaars“ D.O.O. Cetinje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, dana 02.11.2023. godine u 14:43:30 +01'00", za izgradnju objekta – poslovni apartmani u funkciji turizma na katastarskoj parceli 996/1 KO Sutvare u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl. List CG“ - opštinski propisi br. 95/20), bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 6.513,3m² (planom zadato 6.673m² nadzemnih etaža); površine pod objektom 2.171,1m² (Planom zadato 2.669,2 m²); indeks izgrađenosti - 0,99 (planom zadato 1); indeks zauzetosti - 0,39 (Planom zadato 0,40); spratnost objekta P+2 (Planom P+2), obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Uz zahtjev imenovano privredno društvo je dostavilo ovom Ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture za sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/23-6628/9 od 31.10.2023. godine, izdate od strane Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme – Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za građenje objekata mješovite namjene na lokaciji koju čini katastarska parcela, br. 996/1 K.O. Sutvara u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore „ br. 95/20) i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, a na osnovu uvida raspoložive spise predmeta, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, odlučilo 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, 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: smjericama 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 smjericama 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.

Uvidu u grafički i tekstualni dio planskog dokumenta - Prostorni urbanistički plan Opštine Kotor („Sl. list CG“ - opštinski propisi, br. 95/20), ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je dalo Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno da je idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Lineaars“ D.O.O. Cetinje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, dana 02.11.2023. godine u 14:43:30 +01'00", na zahtjev „KAVARIĆ GROUP „D.O.O.Podgorica, za izgradnju objekta – poslovni apartmani u funkciji turizma na katastarskoj parceli 996/1 K.O. Sutvare u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Kotor („Sl. List CG“ - opštinski propisi br. 95/20), bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža: 6.513,3m² usaglašeno sa planskim osnovnim urbanističkim parametrima : indeks izgrađenosti - 0.99 (Planom zadato 1); indeks zauzetosti - 0.39 (Planom zadato 0.40); spratnost objekta P+2 (Planom P+2), obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama i građevinskom linijom u skladu sa smjericama iz planskog dokumenta.

Predmetna katastarska parcela 996/1 K.O. Sutvara, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Kotor, nalazi se u okviru Planske cjeline - Zona 4. Prema grafičkom prilogu broj 07a Plan namjene površina, predmetna katastarska parcela nalazi se u zoni naselja u odmaku od 1000+m, van cenzure. Na površinama naselja moguće je graditi objekte u skladu sa kategorijama detaljnih namjena površina. Odnosno objekte: stanovanja, centralnih djelatnosti, turizma, školstva i socijalne zaštite, zdravstva, kulture, sporta i rekreacije,

mješovite namjene, vjerske objekte itd. Na površinama mješovite namjene dozvoljena je izgradnja prodajnih, stambenih, administrativnih, proizvodnih kapaciteta koji nemaju štetan uticaj na okolno stambeno tkivo, kao i objekata druge kompatibilne namjene.

Predmetna lokacija za gradnju sastoji se od katastarske parcele br. 996/1 KO Sutvara, čija ukupna površina iznosi 6.673m². Lokacija se nalazi u odmaku 1000+m, van cenzure. Urbanistički indeksi za mješovitu namjenu su sljedeći:

- Indeks zauzetosti: 0.4 – 2.669m²;
- Indeks izgrađenosti: 1.0 – 6.673m²;
- Maksimalna spratnost: P+2.

PUP Kotora utvrđuje zadnju i bočne građevinske linije na 3m od ivice jedinice građevinskog zemljišta - lokacije. Do ivice parcela može se graditi samo uz saglasnost susjeda. Prednja građevinska linija se utvrđuje u skladu sa susjednim postojećim objektima ukoliko ih ima. Ukoliko nema postojećih susjednih objekata, prednja građevinska linija je 3m udaljena od linije jedinice građevinskog zemljišta. Kod svih novoplaniranih objekata, potrebe za parkiranjem vozila neophodno je rješavati isključivo na pripadajućim parcelama, saglasno namjeni objekata. Potrebno je planirati potreban broj parking mjesta prema sljedećim normativima stanovanje 11PM/1000m², proizvodnja 14PM/1000m², poslovanje 21/1000m², trgovina 43/1000m², hoteli 7PM/1000m², restorani 86PM/1000m².

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 forme objekata topografiji terena, 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.

Idejnim rješenjem planirani su apartmansi objekti u funkciji turizma, spratnosti P+2. Projektom su predviđene dvije faze, faza I - dva objekta i faza II - četiri objekta, što je preporuka data u Konzervatorskim uslovima. Glavni ulaz u svim objektima je predviđen u prizemnim etažama. Faza I u okviru prizemlja ima recepciju zajedničku za oba objekat dok je recepcija za Fazu II planirana kao zaseban objekat. Funkcionalna šema je koncipirana racionalno, centralni koridor zajednički prostor oko kojega su naslonjene apartmanske smještajne jedinice i vertikalne komunikacije za svaki objekat. Smještajne jedinice posjeduju dnevni prostor, boravak, trpezariju i spavaći dio sa jednom ili više spavaćih soba kao i sanitarni blok, a posebno je naglašena prohodnost na vanjske terase kao kontaktna zona sa parterom, što je i jedna od karakteristika mediteranskih objekata. Parking prostor je riješen u okviru partera sa ukupno 74 parking mjesta, čime je zadovoljen uslov propisan planskim dokumentom. Kolski pristup parceli ostvaren je preko kat. parcela 1007/1 i 1007/3 KO Sutvara - nekategorisani putevi u vlasništvu Države Crne Gore, pravo raspolaganja Opština Kotor.

U oblikovnom smislu objekti faze I i faze II su usklađeni sa strukturama neposrednog okruženja.

Materijalizacija idejnog rješenja navedenih objekata je u skladu sa ambijentalnim svojstvima područja, u dijelu upotrebljenih elemenata i materijala, boja i tekstura kao i ostalih vizuelnih svojstava. Vanjsko uređenje odgovara funkciji i namjeni objekta, i isto je u službi komunikacija i vanjskih parkinga. Idejnim rješenjem je koncipiran savremeni izraz usklađen sa tradicionalnim izgledom objekata u širem okruženju.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, utrdio je da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Lineaars“ D.O.O. Cetinje, za izgradnju objekta - poslovni apartmani u funkciji turizma na katastarskoj parceli 996/1 K.O .Sutvare u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Kotor („Sl. List CG“ - opštinski propisi br. 95/20), izrađeno u skladu sa smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 6.513,3m² (planom zadato 6.673m² nadzemnih etaža); površine pod objektom 2.171,1m² (planom zadato 2.669,2 m²); indeks izgrađenosti - 0.99 (planom zadato 1); indeks zauzetosti - 0.39 (planom zadato 0.40); spratnost objekta P+2 (planom P+2), obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama i građevinskom linijom u skladu sa smjericama iz planskog dokumenta.

Uvidom u List nepokretnosti br. 107 – prepis izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Kotor, utvrđeno je pravo svojine D.O.O. „ KAVARIĆ GROUP “ D.O.O.Podgorica na katastarskoj parceli, br. 996/1 KO Sutvara u svojini u obimu prava 1/1, čime je utvrđena legitimacija investitora,shodno članu 91.st.1 i 3 tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u kojem je jasno propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane zakonom, a koju čini, između ostalog, i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu(list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluku o utvrđivanju javnog interesa ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, nalazi da su se stekli uslovi za izdavanje saglasnosti „KAVARIĆ GROUP “ D.O.O. Podgorica, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „Lineaars“ D.O.O. Cetinje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 02.11.2023. godine u 14:43:30 +01'00“, za izgradnju objekta – poslovni apartmani u funkciji turizma na katastarskoj parceli 996/1 KO Sutvare u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Kotor („Sl. list CG“ - opštinski propisi br. 95/20), smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža: 6.513,3m² (Planom zadato 6.673m² nadzemnih etaža); površine pod objektom 2.171,1m² (Planom zadato 2.669,2 m²); indeks izgrađenosti - 0.99 (Planom zadato 1); indeks zauzetosti - 0.39 (Planom zadato 0.40); spratnost objekta P+2 (Planom P+2), obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama i građevinskom linijom u skladu sa smjericama iz planskog dokumenta.

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.

OBRADILA

Načelnica Direkcije

Nataša Payičević, dipl. pravnik

Nataša Payičević


V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
SINIŠA MINIĆ, dipl.inž.arh.

Siniša Minić