



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: 09-332/22-5181/2
Podgorica, 22.07.2022. godine

„MONTENEGRO LAND“ DOO

PODGORICA
Bul. Dž. Vašingtona br.102 A 19

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Dostavljeno:

- a/a
- naslovu



MIRKO ŽIŽIĆ



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: 09-332/22-5181/2
Podgorica, 22.07.2022. 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 „MONTENEGRO LAND“ DOO Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkog kompleksa, koji se nalazi na katastarskim parcelama br. 1486, 1485, 1490, 1491, 1492, 1528/1 i 1529/1 KO Lješeviči, Opština Kotor, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 95/20), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „MONTENEGRO LAND“ DOO Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkog kompleksa, koji se nalazi na katastarskim parcelama br. 1486, 1485, 1490, 1491, 1492, 1528/1 i 1529/1 KO Lješeviči, Opština Kotor, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 95/20), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: ukupna bruto razvijena građevinska površina kompleksa BRGP 4.070,63 m² (planom dato 3.026,40 m², nadzemno ostvareno 2.769,66 m²), indeks zauzetosti 0,225 (planom dato 0,25), indeks izgrađenosti 0,275 (planom dato 0,3), spratnost objekta P+1+Pk (planom dato T1: P+2+Pk, T2: P+1+Pk) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-5181/1 od 07.07.2022.godine, „MONTENEGRO LAND“ DOO Podgorica, obratio se Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Direktoratu Glavnog državnog arhitekta zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkog kompleksa, koji se nalazi na katastarskim parcelama br. 1486, 1485, 1490, 1491, 1492, 1528/1 i 1529/1 KO Lješeviči, Opština Kotor, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 95/20), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: ukupna bruto razvijena građevinska površina kompleksa BRGP 4.070,63 m² (planom dato 3.026,40 m², nadzemno ostvareno 2.769,66 m²), indeks zauzetosti 0,225 (planom dato 0,25), indeks izgrađenosti 0,275 (planom dato 0,3), spratnost objekta P+1+Pk (planom dato T1: P+2+Pk, T2: P+1+Pk) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 0303-333/21-2411 izdate

29.04.2021.godine od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, List nepokretnosti broj 142 KO Lješevići prepis br.106-919-1511/2021 od 11.03.2021. godine, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Kotor za katastarske parcele broj 1486, 1490, 1528/1 i 1529/1 KO Lješevići, List nepokretnosti broj 421 KO Lješevići prepis br.106-919-1510/2021 od 11.03.2021. godine, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Kotor za katastarske parcele broj 1485, 1491 i 1492 KO Lješevići, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, Izjavu geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta, Rješenje o konzervatorskim uslovima br. UP I -05-214/2021 od 19.04.2021.godine 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), 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.

Smjernicama iz planskog dokumenta Prostorno urbanistički plan Opštine Kotor „Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 095/20), Opština Kotor, na katastarskim parcelama br. 1486, 1485, 1490, 1491, 1492, 1528/1 i 1529/1 KO Lješevići, Opština Kotor, planirana je izgradnja turističkog kompleksa.

Urbanistički parametri predviđeni za predmetnu lokaciju su BRGP=3.026,4 m², indeks zauzetosti 0,25 (max.2.522,00 m²), indeks izgrađenosti 0,3 i spratnost objekata T1: P+2+Pk, T2: P+1+Pk.

Pod terminom turizam se podrazumjevaju objekti turizma i ugostiteljstva. Kao relevantni parametri korišćeni su indikatori za turizam iz PPPNOP-a kao plana višeg reda... Odnosno, navedeni parametri razmatrani su analizom lokacije, položaja /relevantna mjera zaštite, obalni odmak, cezure/ kao i mogućeg uticaja na strukturu i predio naselja u kome se nalazi ili će se graditi. Moguće je povezivanje urbanističkih parcela namjene turizma sa namjenom turizam i sa namjenom stanovanje u svrhu povećanja servisnih kapaciteta nadzemnom ili podzemnom komunikacijom i ispod saobraćajnica uz odgovarajuću proceduru u instituciji nadležnoj za saobraćaj. Takođe, moguće je udruživanje parcela istih namjena. U tom slučaju primjenjuje se kumulativni BRGP i moguća je preraspodjela planiranih sadržaja.

- Turističke zone unutar područja od posebnog prirodnog značaja (oznaka D2)
U ovu grupu svrstavaju se turističke zone u područjima od posebnog prirodnog značaja koje se štite planskim mjerama u daljoj detaljnoj planskoj dokumentaciji i/ili koji se nalaze na istaknutim položajima u terenu:

- Malo izgrađene turističke zone (izgrađene do 10%),
- Turističke zone koje nastaju prenamjenom vojnih zona, a nadzemno su izgrađeni manje od 10%,
- Turističke zone koje nastaju prenamjenom područja eksploatacije mineralnih sirovina(kamenolomi i sl.) iskorišćene površine zahvata do 10% (eksploatacije).

a) Odmak od 0 -100 -Turističke zone unutar područja od posebnog prirodnog značaja

b) Odmak od 100 -1000 -Turističke zone unutar područja od posebnog prirodnog značaja sa manjim indeksom izgrađenosti

c) Odmak od + 1000 -Turističke zone unutar područja od posebnog prirodnog značaja sa manjim indeksom zauzetosti i izgrađenosti.

Kada je u pitanju obalni odmak do 0-100m, preporuka je da se u naseljima u ovom pojasu što više realizuju objekti turističke namjene, i objekti čija djelatnost je vezana za more. Zona od 100 - 1000m, rezervisana je kao zona turizma i označava pojas širine 900m. U prostoru naselja moguća je realizacija objekata turizma i ugostiteljstava, odnosno turizam se može naći uz pretežnu namjenu/odabranu namjenu, a sve u skladu sa smjernicama ovog plana. Na ovim površinama se izvan postojećih naselja mogu planirati isključivo kompleksi i objekti za smještaj turista sa pratećim sadržajima, a u skladu sa iskazanim smjernicama po osnovnim namjenama.

Posebnu pažnju treba posvetiti:

- predjelu u uskom obalnom području, planiranju zelenih sistema i pejzažno–arhitektonskom uređenju otvorenog prostora u naseljima, uređenju obalne linije i zaleđa plaža, stvaranju zelenih zaštitnih zona između plaža i urbanizovanih područja, arhitektonskom dizajnu objekata na plažama i predione sanacije degradiranih područja;

- obalni odmak primjenjivati kao jedan od osnovnih instrumenata očuvanja obalnog predjela što u smislu razvoja turističkih kapaciteta nije ograničenje, već potencijal za stvaranje kvalitetnog pejzažno-arhitektonskog uređenja.

Prema preporukama za utvrđivanje uslova zaštite kulturne baštine, potrebno je:

- Sačuvati postojeću topografiju terena, prirodnu liniju obale, pejzažne karakteristike obale i odlike postojeće vegetacije
- Sačuvati sve vrijedne elemente tradicionalnog načina uređenja obale gradnje priobalnog puta (ponte, mandrača, potporne i parapetne zidove puta)

Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, upogledu 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 / vernikularnearhitekture ruralnog naselja i to minimum za pročelje ("prednja/glavna fasada") planiranih objekata.

Za svaku urbanističku parcelu utvrđena je namjena/namjene u skladu sa grafičkim prilogom Plan namjene površina – PUP Kotor, odnosno sa grafičkim prilogom Plan namjene površina - GUR Kotor.

PUP Kotor 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.

Podzemna građevinska linija (GI 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 građ. linije) mogu se postavljati do ivice vlasničke parcele ali ne smiju narušiti stabilnost susjednih objekata.

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 obezbeđivanje 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 neprohodne terase i bašte, ne ulaze u ukupni BRGP kompleksa.

Za spratnost P+2+PK maksimalna visina do vijenca iznosi 13,5 m, a do sljemena objekta sa kosim krovom 15,50 m, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina 15,00 m do krajnje gornje kote atike ravnog krova.

Za spratnost P+1+PK maksimalna visina do vijenca iznosi 10,0 m, a do sljemena objekta sa kosim krovom 12,00 m, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina 11,50 m do krajnje gornje kote atike ravnog krova. Mjerenje se vrši od najniže kote okolnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do maksimalne kote objekta prema gore navedenom.

Potkrovlje (Pk) može biti završna etaža. Najniža svijetla visina potkrovlja ne može biti veća od 1.40 m 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 koristiti i Ps.

Zelenilo hotela i turističkih naselja treba da bude organizovano tako da gostima omogući pasivan odmor, šetnju i mogućnost rekreacije. Za dobijanje odgovarajućih kategorija, turistički objekti moraju da ispune uslove koji podrazumjevaju odgovarajuću

površinu i kvalitet zelenih površina. Za planiranje turističkih naselja, pored smještajnih kapaciteta, uzimaju se u obzir i prateći rekreativni sadržaji, zelenilo i interne komunikacije.

Na urbanističkim parcelama gdje postoji mogućnost formiranja podzemnih etaža, većih od gabarita objekata, predvidjeti krovno zelenilo Intenzivnog tipa, za koji se mora obezbijediti dovoljna dubina supstrata za sadnju visokog drveća i to u nivou kote terena. Zelenilo za turizam (hoteli) iznosi 30-40%.

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 u Kotoru, sljedeći:

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

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

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog kompleksa i saobraćajnom pristupu. Pristup predmetnoj lokaciji omogućen je preko postojećih saobraćajnica koje su svojina Crne Gore, a raspolaganje Opština Kotor.

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 Prostorno urbanistički plan Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 095/20), Opština Kotor.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje turističkog kompleksa, projektovano od strane „BUSINESSART“ d.o.o. Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina kompleksa BRGP 4.070,63 m² (planom dato 3.026,40 m², nadzemno ostvareno 2.769,66 m²), indeks zauzetosti 0,225 (planom dato 0,25), indeks izgrađenosti 0,275 (planom dato 0,3), spratnost objekta P+1+Pk (planom dato T1: P+2+Pk, T2: P+1+Pk) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

Uvidom u List nepokretnosti broj 142 KO Lješevići prepis br.106-919-1511/2021 od 11.03.2021. godine, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Kotor utvrđeno je da su katastarske parcele broj 1486, 1490, 1528/1 i 1529/1 KO Lješevići, u svojini „MONTENEGRO LAND“ DOO Podgorica, u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti broj 421 KO Lješevići prepis br.106-919-1510/2021 od 11.03.2021. godine, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Kotor utvrđeno je da su katastarske parcele broj 1485, 1491 i 1492 KO Lješevići, u svojini „MONTENEGRO LAND“ DOO Podgorica, u obimu prava 1/1.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkog kompleksa, projektovano od strane „Business Art“ d.o.o. Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima ukupna bruto razvijena građevinska površina kompleksa BRGP 4.070,63 m² (planom dato 3.026,40 m², nadzemno ostvareno 2.769,66 m²), indeks zauzetosti 0,225 (planom dato 0,25), indeks izgrađenosti 0,275 (planom dato 0,3), spratnost objekta P+1+Pk (planom dato T1: P+2+Pk, T2: P+1+Pk) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „MONTENEGRO LAND“ DOO Podgorica, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „Business Art“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju turističkog kompleksa, koji se nalazi na katastarskim parcelama br.1486, 1485, 1490, 1491, 1492, 1528/1 i 1529/1 KO Lješevići, Opština Kotor, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", 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

