



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat glavnog državnog arhitekta
i razvoj arhitekture

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

Broj: 09-332/22-5335/6
Podgorica, 21.12.2022. godine

DMITRY VELESLAVOV -Ruska Federacija

**Rozino bb
BUDVA**

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Obradili:

- Pavićević Nataša, dipl.pravnik *N. Pavićević*
- Siniša Minić, dipl.inž.arh. *S. Minić*

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Vladan Stevović, M.Arch.



Dostavljeno:

- naslovu;
- a/a.

VLADA CRNE GORE
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE I RAZVOJ ARHITEKTURE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Broj:09-332/22-5335/6

Podgorica, 21.12.2022.godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, rješavajući po zahtjevu DMITRY VELESLAVOVA - Ruska Federacija, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog kompleksa „RE-SUN“/RESIDENTIAL COMPLEX „RE-SUN“, projektovanog od strane „Arhitektonski Atelje“ D.O.O. Podgorica na katastarskim parcelama br: 721/1, 721/32, 721/3, 721/4, 721/5, 721/6, 722/1, 722/3 i 722/4 sve K.O. Risan I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 95/20), Opština Kotor, na osnovu člana 87.st. 4. tač. 1.al.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („ Službeni list Crne Gore“ br. 64/17, 44/18, 63/18 ,11/19, 82/20 i 86/22),, a u vezi čl. 18. Zakona o upravnom postupku („ Službeni list Crne Gore „ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 31/17), donosi

R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev DMITRY VELESLAVOVA - Ruska Federacija, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog kompleksa „RE-SUN“/RESIDENTIAL COMPLEX „RE-SUN“, BRGP 6.540,10 m2 projektovanog od strane „Arhitektonski Atelje“ D.O.O. Podgorica na katastarskim parcelama br: 721/1, 721/32, 721/3, 721/4, 721/5, 721/6, 722/1, 722/3 i 722/4 sve K.O. Risan I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 95/20), Opština Kotor, ovjereno elektronskim potpisom od strane projektanta, dana 12.12.2022. godine u 00:59:44, +01'00' sa urbanističkim parametrima: indeks zauzetosti 0,35 (Planom propisani: 035); indeks izgrađenosti: 1,0 (Planom propisani: 1,0), spratnost objekta: Po/Su1+S2+P+1+Ps (Pk) odnosno 5 nadzemnih etaža računajući i suterene, dok je planskim dokumentom planirana spratnost objekata Po+Su+P+Ps (Pk), ili Po+P+1+Ps (Pk).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom br. 09-332/22-5335/1 od 18.07.2022. godine, „ KOTOR HILLS RESORT “ D.O.O.Budva, obratili su se Glavnom državnom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na dopunejno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog kompleksa „RE-SUN“/RESIDENTIAL COMPLEX „RE-SUN“, projektovanog od strane „Arhitektonski Atelje“ D.O.O. Podgorica na katastarskim parcelama br: 721/1, 721/32, 721/3, 721/4, 721/5, 721/6, 722/1, 722/3 i 722/4 sve K.O. Risan I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 95/20).

Aktom, br. 09-332/22-5335,, imenovano privredno društvo je dostavilo dopunu dokazne dokumentacije radi postupanja po prethodno dostavljenom obavještenju ovog ministarstva, br. 09-332/22-5335/2 od 02.08.2022.godine uz izjavu da saglasnost Glavnog Državnog arhitekta na idejno rješenje za izgradnju predmetnog objekta glasi na ime Dmitry Veleslavov iz Ruske Federacije zbog nesprovođenja kupoprodajnog ugovora, zaključen između " Kotor Hills Resort " D.O.O.Budva i Dmitry Veleslavov, sa notarskim zapisom UZZ br. 55/2021 od 25.01.2022.godine, a time i neriješenih imovinsko-pravnih odnosa za navedeno privredno društvo na opisanoj lokaciji.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom ministarstvu, Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavnom Državnom arhitekti, sledeće dokaze:

Urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije, br. 03-333/21-17654 od 15.02.2022.godine za izgradnju stambenih objekata na lokaciji koju čini dio kat. parcela, br. 721/1, 721/2, 721/3, 721/4, 721/5, 721/6, 722/1, 722/3 i 722/4 sve K.O.Risan u obuhvatu Prostornog plana Opštine Kotor (" Službeni list Crne Gore " br. 95/20), izdati od strane Opštine Kotor-Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje,; Izjavu projektanta u odnosu na Stručno Uputstvo izdato od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, br. 01-1894/1 od 17.11.2021.godine, sa Opštim Tehničkim izvještajem u kojoj je utvrđeno da je Idejno rješenje izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55.stav 2.tačka 3. Zakona i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji), te da je idejnim rješenjem obezbijeđen saobraćajni priključak objektu i lokaciji shodno planskom dokumentu i urbanističko-tehničkim uslovima, sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Obrazloženje uz predaju korigovanog idejnog rješenja, br. 09-332/22-5335 od 01.11.2022.godine dato od strane " Arhitektonski Atelje " D.O.O. Podgorica; Akt, br. 09-332/22-5335 od 12.12.2022.godine, kojim je dostavljena dopunjena tehnička dokumentacija uz obrazloženje ; Izjavu o tačnoj lokaciji planiranog objekta, data od strane " Geos " D.O.O.Podgorica od 18.07.2022.godine u kojoj je utvrđeno da je izvršeno preklapanje urbanističke parcele sa ažurnim katastarskim planom i projektovanim objektom gdje je utvrđeno da se planirani objekti nalaze na kat.parcelama br. 721/1, 721/2, 721/3, 721/4, 721/5, 721/6, 722/1, 722/3, 722/4 sve K.O.Risan I, te da je objektu obezbijeđen kolski prilaz sa postojeće saobraćajnice, tj. katastarske parcele, br. 1074 K.O.Risan I gdje je vlasnik parcele Crna Gora – svojina, odnosno Vlada Crne Gore; List nepokretnosti 630-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, P.J.Kotor, br.106-919-9501/2022 od 27.10.2022.godine za kat.parcelu br.722/4 K.O.Risan I; List nepokretnosti 781-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, P.J.Kotor, br.106-919-9502/2022 od 27.10.2022.godine za kat.parcelu br. 722/3 K.O.Risan I; List nepokretnosti 629-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, P.J.Kotor, br.106-919-9505/2022 od 27.10.2022.godine za kat.parcele br. 721/1, br. 721/3, 721/4, 721/5, 721/6 sve K.O.Risan I; List nepokretnosti 685-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, P.J.Kotor, br. 106-919-9503/2022 od 27.10.2022.godine za kat.parcelu br. 722/1,

K.O.Risan I; List nepokretnosti 6 -prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, P.J.Kotor, br.106-919-9504/2022 od 27.10.2022.godine za kat.parcelu br. 721/2, K.O.Risan I; Dopunjeno Idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi; Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu – Parcelacija po prostornom urbanističkom planu za kat. parcele, br. 721/1, 721/2, 721/3, 721/4, 721/5, 721/6, 722/1, 722/3, 722/4 sve K.O.Risan I – Opština Kotor, ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Kotor, br. 917-106-472 od 09.03.2022.godine.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta je razmotrio predmetni zahtjev i raspoložive spise predmeta i odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Naime, čl.87. stav 4. tač.1.al.1.i 2.Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, utvrđena su ovlašćenja Glavnog Državnog arhitekta a naime, između ostalog, da 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 stav3. ovog zakona i osnovnim urbanističkim parametrima: (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Glavni državni arhitekta je, polazeći od ovlašćenja iz člana 87.st.4.tač.1al.1.i 2.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), razmotrio predmetni zahtjev i spise predmeta i uvidom u dopunjeno idejno rješenje izrađeno od strane “Arhitektonski Atelje” D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 12.12.2022. godine u 00:59:44, +01'00' u 13:00:11, utvrdio i konstatovao da je isto nepotpuno i nije izrađeno u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (“Sl.list Crne gore”, broj 044/18 i 043/19), Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (“Sl. List CG”, broj 24/10, 33/14, 091/20), pravilima struke, Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, planskim dokumentom Prostorno - urbanističkim planom Opštine Kotor i rješenju o konzervatorskim uslovima broj broj UP/I – 05-936/2021-3 od 08.02.2022. godine.

Naime, Glavni državni arhitekta je uvidom u predmetni zahtjev i idejno rješenje utvrdio sledeće:

-Na osnovu člana 18 Izmjena i dopuna Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (“Sl. List CG”, broj 24/10, 33/14, 091/20) nadzemna etaža je dio zgrade koji je u cjelini ili djelimično iznad zemlje, i to: suteran, prizemlje, sprat ili potkrovlje. Suteran iz stava 1 ove tačke je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom na zemlji. Suteran može biti na ravnom i na denivelisanom terenu. Kod suterena na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1.00 m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta. Suteran na denivelisanom

terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00 m."

U članu 64 Pravilnika, navodi se: "Indeks zauzetosti važi kao maksimalna vrijednost za sve nadzemne etaže i ne može se uzeti kao vrijednost samo na nivou prizemlja."

Nadzemne etaže (suteren, prizemlje i spratovi) treba da budu formirane u okviru nadzemne građevinske linije, a vertikalni gabarit suterena pozicioniran u odnosu na morfologiju terena. U zauzetost parcele moraju se računati sve nadzemne etaže, a to su suteren, prizemlje, sprat i potkrovlje.

Planirana namjena - Gustina stanovanja i broj jedinica u objektu treba da bude usklađen sa namjenom za predmetnu lokaciju u okviru planskog dokumenta.

Takođe, dopunjeno idejno rješenje nije izrađeno u skladu planskim dokumentom - Prostorno urbanističkim planom Opštine Kotor iz sledećih razloga:

- zato što je prekoračena planirana spratnost dijela kompleksa objekata (središnjeg – poslovnog objekta i stambenog objekta na istočnoj strani), odnosno visina objekata, jer je projektovana spratnost objekata Po/Su1+S2+P+1+Ps (Pk) odnosno 5 nadzemnih etaža računajući i suterene, dok je planskim dokumentom planirana spratnost objekata Po+Su+P+Ps (Pk), ili Po+P+1+Ps (Pk), odnosno tri nadzemne etaže, računajući i suteren.

-zato što je povećana visina prednje navedenih objekata za cca 3,00 m, jer je projekrovana visina objekta cca 15,00 m, dok je planskim dokumentom planirana max 12,00 m.

- zato što je poziciom objekata vila na zapadnoj strani prekoračena građevinska linija prema susjednoj parceli za cca 1,00 do 1,50 m, jer je projektovana udaljenost od 1,50 do 2,00 m, dok je planskim dokumentom planirano udaljenje od susjedne parcele 3, 00 m.

- zato što je poziciom stepeništa stambenog objekta na istočnoj strani prekoračena građevinska linija prema susjednoj parceli za cca 2,00 m, jer je projektovana udaljenost od cca 1,00 m, dok je planskim dokumentom planirano udaljenje od susjedne parcele 3, 00 m.

Na osnovu prednje utvrđenog konstatuje se da dopunjeno idejno rješenje nije izrađeno u skladu sa planskim dokumentom u smislu planiranog odnosa prema građevinskoj liniji i spratnosti objekata.

Naime, Planskim dokumentom i urbanističko tehničkim uslovima - tekstualnim dijelom, propisano je sledeće:

SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA

Smjernice i mjere zaštite prirodnog i kulturno istorijskog područja kotora. Opšte mjere:

Prilikom planiranja prostora u zaštićenoj okolini kulturnog dobra, koja uživa zakonsku zaštitu, svaku intervenciju uskladiti sa konzervatorskim uslovima. Očuvati graditeljsko nasljeđe istorijskih gradova (Kotor, Perast, Risan) i vrijednosti istorijskih naselja duž obale. Očuvati i revitalizovati ruralno nasljeđe u gornjim zonama: naselja sa starim terasastim imanjima i originalnom parcelacijom, regulisanim vodotokovima, putevima, starim kućama i pomoćnim objektima, maslinjacima, vinogradima i drugim elementima tradicionalnog načina života. Za sva zaštićena ili potencijalna kulturna dobra kao i sve

objekte u istorijskim naseljima koja se pružaju duž obale, urbanističko tehnički uslovi treba da se sastoje iz: konzervatorskih uslova i tehničkih uslova (komunalne i infrastrukturne mjere i priključci).

Za predmetnu lokaciju propisane su: Posebne mjere: Mjere III - djelovi istorijskih naselja sa savremenom urbanizacijom Dobrota, Ljuta, Prčanj, Stoliv, Kostanjica, Morinj, Lipci, Strp, Risan, Orahovac, Muo, Škaljari.

Ovim setom mjera dozvoljava se kontrolisana izgradnja novih objekata u granicama postojećih naselja, vizuelna sanacija izgrađenog tkiva, kao i komunalno opremanje i uređenje javnih i zelenih površina.

- Ne dozvoljava se spajanje novih djelova naselja u cjelinu;

- Izgradnja novih objekata moguća je proglašavanjem već izgrađenog tkiva, pod uslovima, koji će se definisati za svaku lokaciju u zavisnosti od njenog značaja i karakteristika naselja

- Nove objekte prilagoditi topografiji, karakteristikama terena i vrijednostima graditeljskog nasljeđa.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara PJ Kotor je donijela rješenje broj UP/I – 05-936/2021-3 od 08.02.2022. godine, o konzervatorskim uslovima za predmetnu lokaciju i objekte, kojim je između ostalog propisano: da je potrebno predvidjeti postavljanje više manjih objekata tradicionalnih gabarita, umjesto jednog objekta koji bi bio nesrazmjerno veliki u odnosu na naslijeđenu urbanu matricu istorijskog dijela Risna sa obradivim imanjima; nije nužno iskoristiti maksimalne kapacitete izgradnje, već optimalne, zasnovane na usklađenosti planiranih objekata sa naslijeđenim mjerilom volumena objekata u okviru prostorne matrice istorijskog dijela Risna sa obradivim imanjima i njihovom uklopljenošću u zatečeni ambijent; volumene, proporcijske odnose, raspored i veličinu otvora na fasadama, rješenje krova, položaje i veličinu istaknutih djelova na fasadama (terase i balkoni) novog objekta, zasnovati na rješenjima zastupljenim u tradicionalnoj stambenoj arhitekturi istorijskog dijela naselja Risan.

Pravila i urbanističko – tehnički uslovi za površine namjene stanovanje, u koje spada predmetna lokacija i objekti:

Na novoplaniranim površinama za stanovanje (S) moguće je realizovati samo stanovanje male gustine (SMG).

Za namjenu stanovanje, odnosno (SMG) u tekstualnom dijelu plana "urbanistički pokazatelji" prikazani su uslovi i urbanistički koeficijenti u zavisnosti od položaja naselja u odnosu na obalni odmak i zelene cezure. Navedeni parametri su obavezujući za sve. Izgradnja podruma i suterena je dozvoljena. Etaže ispod kote prizemlja namijenjene isključivo smještaju neophodne infrastrukture, servisnih i pomoćnih prostorija ili garažiranju, tretiraju se kao suterenski i podrumski prostori, i ne ulaze u proračun indeksa izgrađenosti. U suterenu se ne smiju nalaziti stambene i poslovne prostorije.

Za naselja /građevinska područja / u obuhvatu PUP-a važe sljedeći uslovi:

Za građevinska područja naselja kod kojih nije predloženo zoniranje i već određena namjena, pri realizaciji investicione aktivnosti korisnika prostora /gradnja objekta stambene namjene/ obavezni su parametri iskazani u poglavlju "Urbanistički pokazatelji".

Parkiranje vozila za potrebe stambenih objekata, riješiti podzemno /podzemna etaža - garažiranje/, ili u ravni terena /otvoreno i/ili natkriveno// , a moguće je i kombinovati u zavisnosti od potrebnog broja parking mjesta i veličine parcele. Dozvoljava se iskorišćenost parcele, za potrebe rješavanja parkiranja na parceli, i obavezno ozeleniti parcelu prema propisanim parametrima.

Građevinska linija:

Građevinska linija je linija na (GL 1), iznad (GL 2) i ispod površine zemlje i vode (GL 0), koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat/te, čineći na taj način zonu gradnje. Odnosno, građevinska linija je linija na kojoj se može ili do koje se može graditi jedan iliviše objekata. Građevinska linija koja je orijentisana prema 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 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.

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

Vertikalni gabarit objekta:

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 više podrumskih 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. prva etaža iznad suterena ili podruma. Ukoliko se u prizemlju objekta ili u njegovom dijelu planira 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 1.40 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.

Vertikalni gabarit objekta planskim dokumentom se određuje kroz dva parametra:

Prvi parametar definiše spratnost objekta - kao zbir nadzemnih etaža. Za spratnost $P+1+Pk$, maksimalna visina novih objekata je dvije etaže + potkrovlje ili povučena etaža bez obzira da li su to npr. suteran + 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 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.

Spratne visine mogu biti veće od navedenih visina u skladu sa specijalnom namjenom objekta ili primjena posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima i definisane ovim planom i urbanističko- tehničkim uslovima. Uz definisanu etažnost do ukupne visine objekata, no ne i preko njegove maksimalne visine u metrima, moguća je organizacija prostora u poluetažama, gdje se iste na visinama s međusobnom visinskom razlikom gotovih podova manjom od 3,0 metara nesmatraju pojedinačnim etažama.

Uslovi za arhitektonsko oblikovanje i izgradnju objekata:

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, apliciranominimalno 30% površine cjelokupne površine fasade objekta.

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; nije dozvoljeno ograđivanje parcela, već se intimnost postiže dispozicijom objekata u okviru parcele kojom se stvara unutrašnji zajednički prostor, ili zelenilom;

Stanovanje /S/ ; Odmak 100-1000m; Cezure - van cezure; Urbanistički indeksi:

Potkategorije namjene površina SMG; Indeks zauzetosti 0.35; Indeks izgrađenosti 1,0;

Spratnost P+1+Pk; Spratnost u zonama gdje postojeći objekti prelaze pet etaža P+2+Pk.

Na osnovu prednje utvrđenih nepravilnosti i nedostataka, konstatuje se da idejno rješenje nije izrađeno u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl.list Crne gore", broj 044/18 i 034/19), Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Sl. List CG", broj

kosim krovom 12,00 metara, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina 11,50 metara 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.

Spratne visine mogu biti veće od navedenih visina u skladu sa specijalnom namjenom objekta ili primjena posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima i definisane ovim planom i urbanističko- tehničkim uslovima. Uz definisanu etažnost do ukupne visine objekata, no ne i preko njegove maksimalne visine u metrima, moguća je organizacija prostora u poluetažama, gdje se iste na visinama s međusobnom visinskom razlikom gotovih podova manjom od 3,0 metara nesmatraju pojedinačnim etažama.

Uslovi za arhitektonsko oblikovanje i izgradnju objekata:

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 tonaliteta, apliciranom minimalno 30% površine cjelokupne površine fasade objekta.

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; nije dozvoljeno ograđivanje parcela, već se intimnost postiže dispozicijom objekata u okviru parcele kojom se stvara unutrašnji zajednički prostor, ili zelenilom;

Stanovanje /S/ ; Odmak 100-1000m; Cezure - van cezure; Urbanistički indeksi:

Potkategorije namjene površina SMG; Indeks zauzetosti 0.35; Indeks izgrađenosti 1,0;

Spratnost P+1+Pk; Spratnost u zonama gdje postojeći objekti prelaze pet etaža P+2+Pk.

Na osnovu prednje utvrđenih nepravilnosti i nedostataka, konstatuje se da idejno rješenje nije izrađeno u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl.list Crne gore", broj 044/18 i 034/19), Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Sl. List CG", broj

24/10, 33/14, 091/20), pravilima struke i da isto nije izrađeno u skladu sa planskim dokumentom Prostorno - urbanističkim planom Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 95/20), sa rješenjem o konzervatorskim uslovima broj broj UP/I – 05-936/2021-3 od 08.02.2022. godine, u smislu planiranog odnosa prema građevinskoj liniji i spratnosti objekata i smjernica arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata.

O svemu navedenom, imenovani je u smislu čl. 111 st.1. i 2. Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), u kojem je utvrđeno da je prije donošenja rješenja, javnopravni organ dužan, osim u slučajevima iz člana 113. ovog zakona, da obavijesti stranku o rezultatima ispitnog postupka te da stranka ima pravo da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka, obaviješten aktom ministarstva, br.09-332/22-5335/5 od 09.11.2022.godine u kojem je ukazano na prethodno ukazane nepravilnosti u dopunjenoj tehničkoj dokumentaciji uz utvrđivanja pored utvrđenih nepravilnosti i formalne nepravilnosti koje se odnose na usklađivanje projektnog zadatka sa čl. 9. i 10.Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (44/18, 43/19), dostavljanje ovjerene geodetske podloge od strane licencirane geodetske organizacije, upotpunjavanjem grafičkih priloga sa legendom površina sa 3 D prikazom na obrascu 6 u skladu sa citiranim Pravilnikom, prikazivanjem šire situacije terena koju treba preklopiti sa ortofoto snimkom sa obaveznim sadržajem udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata i njihovu spratnost, a užu situaciju prikazati sa ucrtanim objektima i ucrtanom saobraćajnicom po planskom dokumentu, karakteristični presjeci moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontaktnim zonama, saobraćajnica, parter, potporni zidovi, susjedni objekti a susjedne objekte prikazati u siluetama, na fasadama je potrebno označiti materijalizaciju svih djelova objekta uz opis i legendu.

U dostavljenoj inoviranoj tehničkoj dokumentaciji, dostavljenoj ovom ministarstvu, Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta, Glavnom Državnom arhitekti, aktom br. 09-332/22-5335 od 01.11.2022.godine u kojoj je korekcija odnosi na izmjenu imena investitora gdje se " KOTOR HILLS RESORT " D.O.O.Budva, zamjenjuje imenom Dmitry Vladislavov kao i aktom, br. 09-332/22 5335 od 12.12.2022.godine sa dostavljenom izjavom projektanta i rekapitulacijom ulaznih parametara, utvrđeno je a na osnovu uvida u dopunjenu tehničku dokumentaciju da su ispravljani formalni nedostaci tehničke dokumentacije i dostavljena izjava konzervatora te da je ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji iz planskog dokumenta.Međutim, nije postupljeno po naloženom iz Obavještenja ovog ministarstva – Izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka od 09.11.2022.godine u dijelu koji se odnosi na usklađenost sa Planom : spratnost objekta sa Planom i smjernica arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, a koje odstupanje u odnosu na Plan je to već prethodno utvrđeno. Naime, dopunjeno idejno rješenje nije izrađeno u skladu planskim dokumentom - Prostorno urbanističkim planom Opštine Kotor iz sledećih razloga:

- zato što je prekoračena planirana spratnost dijela kompleksa objekata (središnjeg – poslovnog objekta i stambenog objekta na istočnoj strani), odnosno visina objekata, jer je projektovana spratnost objekata Po/Su1+S2+P+1+Ps (Pk) odnosno 5 nadzemnih etaža računajući i suterene, dok je planskim dokumentom planirana spratnost objekata Po+Su+P+Ps (Pk), ili Po+P+1+Ps (Pk), odnosno tri nadzemne etaže, računajući i suteran.

-zato što je povećana visina prednje navedenih objekata za cca 3,00 m, jer je projekrovana visina objekta cca 15,00 m, dok je planskim dokumentom planirana max 12,00 m.

Saglasno izloženom, iz prethodno navedenih razloga, utvrđeno je da se nijesu stekli uslovi za primjenu čl. 87.st. 4. tačka 1. al.1. i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, radi čega je odlučeno 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.

Obradili:

Pavićević Nataša, dipl.pravnik *P. V. V. V.*

Minić Siniša, dipl.inž.arh. *STG*

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
VLADAN STEVOVIĆ, M.Arch.

