



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: 09-332/23-11037/3
Podgorica, 26.03.2024. godine

„ AURA VITALIS „ D.O.O.

BUDVA

U prilogu ovog akta, dostavlja Vam se rješenje, broj i datum gornji.

Rješenje obradila:

Načelnica Direkcije,

Pavičević Nataša, dipl.pravnik

N. Pavičević

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh.



Dostavljeno:

-Naslou;

-a/a.



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
Tel: +382 20 446 339

Broj: 09-332/23-11037/3
Podgorica, 26.03.2024. 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 „AURA VITALIS“ D.O.O. Podgorica, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „A12 projekt“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 18.03.2023. godine u 15:21:11 +01'00', za izgradnju apartmanskog objekta – SM – stanovanje manje gustine / faza II – objekat B na katastarskoj parceli broj 310 K.O. Lastva u zahvatu Prostorno – urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list CG“, opštinski propisi, br. 95/20), Opština Kotor, donosi

R J E Š E N J E

DAJE SE SAGLASNOST „AURA VITALIS“ D.O.O. Budva na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „A12 projekt“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, dana 18.03.2023. godine u 15:21:11 +01'00', za izgradnju apartmanskog objekta – SM – stanovanje manje gustine / faza II – objekat B na katastarskoj parceli br. 310 K.O. Lastva u zahvatu Prostorno – urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list CG“, opštinski propisi, br. 95/20), Opština Kotor, ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža za objekat B 1.999,58m² od čega ukupne bruto površine nadzemnih etaža za objekat B - 1.444,13 m², (ukupno ostvareno na parceli za objekte A i B 3058,40m², Planom zadato 3.058,40 m² nadzemnih etaža); ukupni indeks izgrađenosti za objekte A i B je 0.8 (Planom zadato 0.8); površine pod objektom za objekat B 972,67 m² (ukupno ostvareno pod objektima A i B 1146,90m², Planom zadato 1146,90m² pod objektima); indeks zauzetosti za objekte: A i B je 0.3 (Planom zadat 0.30); spratnosti za objekat B: Po+P+1+Ps (Planom zadata spratnost: P+1+Pk ili P+1+Ps sa mogućnošću podzemnih etaža) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/23-11037/1 od 29.12.2023. godine, sa dopunom, br. 09-332/23-11037/2 od 19.03.2024. godine, ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, obratilo se „AURA VITALIS“ D.O.O. Budva na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „A12 projekt“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 18.03.2023. godine u 15:21:11 +01'00', za izgradnju apartmanskog objekta – SM – stanovanje manje gustine / faza II – objekat B na katastarskoj parceli br. 310 KO Lastva u zahvatu Prostorno – urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list CG“, br. 95/20), Opština Kotor, ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža za objekat B 1.999,58m² od čega ukupne bruto

površine nadzemnih etaža za objekat B - 1.444,13 m², (ukupno ostvareno na parceli za objekte A i B 3058,40m², Planom zadato 3.058,40 m² nadzemnih etaža); ukupni indeks izgrađenosti za objekte : A i B je 0.8 (Planom zadat: 0.8); površine pod objektom za objekat B 972,67 m² (ukupno ostvareno pod objektima A i B: 1146,90m², Planom zadat 1146,90m² pod objektima); indeks zauzetosti za objekte A i B je 0.3 (Planom zadat 0.30); spratnosti za objekat B: Po+P+1+Ps (Planom zadat P+1+Pk ili P+1+Ps sa mogućnošću podzemnih etaža) - u pogledu usaglašenosti sa smjericama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu, Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta sa dopunom u zaštićenoj digitalnoj formi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, ovo ministarstvo, Direktor za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, odlučilo je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tač. 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.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, a na osnovu uvida u grafički i tekstualni dio planskog dokumenta, ovo ministarstvo, Direktor za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno a na osnovu uvida u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „A12 projekt“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 18.03.2023. godine u 15:21:11 +01'00', za izgradnju apartmanskog objekta – SM – stanovanje manje gustine / faza II – objekat B na katastarskoj parceli br. 310 K.O. Lastva u zahvatu Prostorno – urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list CG“, opštinski propisi, br. 95/20), Opština Kotor, da je isto usaglašeno sa smjericama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima : ukupni indeks izgrađenosti za objekte A i B je 0.8 (Planom zadato 0.8); površine pod objektom za objekat B 972,67 m² (ukupno ostvareno pod objektima A i B 1146,90m², Planom zadato 1146,90m² pod objektima); indeks zauzetosti za objekte A i B je 0.3 (Planom zadato 0.30); spratnosti za objekat B: Po+P+1+Ps (Planom zadata spratnost: P+1+Pk ili P+1+Ps sa mogućnošću podzemnih etaža).

Naime uvidom u idejno rješenje za izgradnju predmetnog objekta, utvrđeno je da je istim predviđena izgradnja apartmanskog objekta – SM – stanovanje manje gustine / faza II – objekat B, ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža za objekat B 1.999,58m² od čega ukupne bruto površine nadzemnih etaža za objekat B - 1.444,13 m², (ukupno ostvareno na parceli za objekte A i B 3.058,40m², Planom zadato 3.058,40 m² nadzemnih etaža); ukupni indeks izgrađenosti za objekte A i B je 0.8 (Planom zadato 0.8); površine pod objektom za objekat B 972,67 m² (ukupno ostvareno pod objektima A i B: 1146,90m², Planom zadato 1146,90m² pod objektima); indeks zauzetosti za objekte A i B je 0.3 (Planom zadat 0.30); spratnosti za objekat: B Po+P+1+Ps (Planom zadata: P+1+Pk ili P+1+Ps sa mogućnošću podzemnih etaža). Objekat je propisno udaljen od ivice parcele shodno smjernicama iz planskog dokumenta koji se odnose na građevinsku liniju.

Shodno navedenom, a uvidom korigovano idejno rješenje, konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja tekstualnog dijela plana, propisano je da 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 (vodiri računa o međusobnom uklapanju arhitektonskih stilova), dok se za ruralna naselja utvrđuje obaveznost primjene tradicionalne/vernakularne arhitekture ruralnog naselja I to minimum za pročelje ("prednja/glavna fasada") planiranih objekata. 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.

Uvidom u korigovano idejno rješenje, konstatuje se da predmetni objekat odiše mediteranskom arhitekturom u kombinaciji sa savremenom arhitekturom. Na objektu dominira svijetlo siva boja RAL 7035 u kombinaciji sa lokalnim kamenom određene obrade sive boje. Povučeni sprat koji je drugačije materijalizovan od glavnog dijela (baze) objekta daje objektu svoju jednostavnost i savremenost dok lokalni kamen na potpornim zidovima predstavlja segment mediteranskog graditeljskog nasleđa. Na objektu su projektovani neprohodni krovovi na kojima je planirana sadnja mediteranskih vrsta biljaka u cilju postizanja prirodnog i ekološkog efekta, što predstavlja savremeni pogled u stvaranju mediteranske arhitekture. Većina smještajnih jedinica na terasama ima mrežaste skrivače za spoljašnje jedinice klima uređaja kako isti ne bi uticali na izgled objekta. Zaštita od sunca apartmana je obezbijeđena preko roletni i alu profila, a samim tim terase koje su konzolno

prepuštene stvaraju adekvatnu zaštitu od sunca i blokiraju direktni ulazak sunčevih zraka u apartman.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Uvidom u List nepokretnosti 844 – prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Kotor od 26.03.2024. godine, utvrđeno je pravo svojine „Aura Vitalis“, D.O.O. Budva na katastarskoj parceli, br. 310 K.O. Lastva da je katastarska parcela broj 4453/1 KO Nikšić u svojini „Vol Trade“ d.o.o. Podgorica, u obimu prava 1/1, čime su ispunjeni uslovi za legitimaciju stranke u postupku, odnosno 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 je našao da su se stekli uslovi, s pozivom na čl. 87.st.4. tač.1.al.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata za izdavanje saglasnosti "AURA VITTALIS" D.O.O. Budva na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „A12 projekt“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 18.03.2023. godine u 15:21:11 +01'00', za izgradnju apartmanskog objekta – SM – stanovanje manje gustine / faza II – objekat B na katastarskoj parceli br. 310 K.O. Lastva u zahvatu Prostorno – urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list CG", br. 95/20), Opština Kotor, ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža za objekat B 1.999,58m² od čega ukupne bruto površine nadzemnih etaža za objekat B - 1.444,13 m², (ukupno ostvareno na parceli za objekte A i B 3058,40m², planom zadato 3.058,40 m² nadzemnih etaža); ukupni indeks izgrađenosti za objekte A i B je 0.8 (Planom zadato 0.8); površine pod objektom za objekat B 972,67 m² (ukupno ostvareno pod objektima A i B 1146,90m², Planom zadato 1146,90m² pod objektima); indeks zauzetosti za objekte A i B je 0.3 (planom zadato 0.30); spratnosti za objekat B Po+P+1+Ps (planom zadato P+1+Pk ili P+1+Ps sa mogućnošću podzemnih etaža) u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

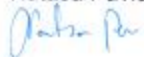
Saglasno izloženom, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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 Pavičević, dipl. pravnik



V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE



SINIŠA MINIC, dipl.inž.arh.