



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja
urbanizma i državne imovine
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:09-332/23-7829/3
Podgorica, 10.11.2023. godine

“ BRAĆA MAGUD “ D.O.O.

**Adresa:Radanovići bb
KOTOR**

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

MINISTAR

Janko Odović



Dostavljeno:

-Naslovu:

-a/a.



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

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora

Broj: 09-332/23-7829/3
Podgorica, 10.11.2023. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, na osnovu člana 87. st. 4.tač.1.al.1. i 2., člana 88 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), rješavajući po zahtjevu "BRAĆA MAGUD" D.O.O. KOTOR, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata mješovite namjene, bruto građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 3.356,43 m², projektovanog od strane "OLIVER ING" D.O.O BUDVA, ovjerenog elektronskim potpisom, dana 08.11.2023. godine u 13:45:49 +01'00' na katastarskim parcelama br. 171/1 i 172/3 sve K.O.Pobrđe, 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 "BRAĆA MAGUD" D.O.O. KOTOR, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata mješovite namjene, projektovanog od strane "OLIVER ING" D.O.O BUDVA, ovjerenog elektronskim potpisom, dana 08.11.2023. godine u 13:45:49 +01'00', na katastarskim parcelama, br. 171/1 i 172/3 sve K.O. Pobrđe, 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: bruto građevinska površina podzemnih i nadzemnih etaža 3.356,43 m², indeks zauzetosti 0,33 (Planom propisan 0,40), indeks izgrađenosti 1,00 (Planom propisan 1,00), spratnosti objekata: Su+Pr+1 do Po+Pr+2 (Planom propisana Su+Pr+1 do Po+Pr+2), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim priključkom lokaciji i objektima.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/23-7829/1 od 09.10.2023. godine, "BRAĆA MAGUD" D.O.O. KOTOR, obratili su se zahtjevom za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata mješovite namjene, projektovanog od strane "OLIVER ING" D.O.O BUDVA, ovjerenog elektronskim potpisom dana 09.10.2023. godine u 12:54:08 +02'00', na katastarskim parcelama br. 171/1 i 172/3 sve K.O. Pobrđe 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: bruto građevinska površina podzemnih i nadzemnih etaža 3.356,43 m², indeks zauzetosti 0,33 (Planom propisan 0,40), indeks izgrađenosti 1,00 (Planom propisan 1,00), spratnosti objekata: Su+Pr+1 do Po+Pr+2 (Planom propisana Su+Pr+1 do Po+Pr+2), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim priključkom lokaciji i objektima.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Izjavu glavnog inženjera arhitekture da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, pravilima struke i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i izmijenjeno idejno rješenje za izgradnju predmetnog objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, na osnovu uvida u predmetni zahtjev, tehničku dokumentaciju i raspoložive spise predmeta, odlučilo je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Naime, članom 87 stav 4. tač.1.al.1 i 2, tač. 2-6 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: 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, propisano 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, ovo ministarstvo, Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, utvrdilo je, a na osnovu uvida u grafički i tekstualni dio izmijenjenog idejnog rješenja arhitektonskog projekta za izgradnju objekata mješovite namjene, projektovanog od strane "OLIVER ING" D.O.O BUDVA, ovjerenog elektronskim potpisom, dana 08.11.2023. u 13:45:49 +01'00', na katastarskim parcelama br. 171/1 i 172/3 sve K.O. Pobrđe u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 95/20), Opština Kotor, da je isto usaglašeno sa planskim dokumentom u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: bruto građevinska površina podzemnih i nadzemnih etaža 3.356,43 m², indeks zauzetosti 0,33 (Planom propisan 0,40), indeks izgrađenosti 1,00 (Planom propisan 1,00), spratnosti objekata: Su+Pr+1 do Po+Pr+2 (Planom propisana Su+Pr+1 do Po+Pr+2), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji, i obezbijeđenim saobraćajnim priključkom lokaciji i objektima.

Naime, uvidom u planski dokument - Prostorno urbanistički plan Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 95/20), utvrđeno je sledeće:

Lokacija predstavlja jedinicu građevinskog zemljišta (dio ili djelovi parcela (katastarska ili urbanistička), blok, zona). Građevinsko zemljište na kojoj se planira izgradnja/rekonstrukcija sa dogradnjom i/ili nadogradnjom, rekonstrukcija u postojećim gabaritima, odnosno određivanje trase postavljanja infrastrukturnih objekata predstavlja prostor koji se privodi namjeni, u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim PUP-om

Kotora. Lokacija za gradnju može biti: dio ili djelovi jedne ili više katastarskih parcela, jedna ili više katastarskih parcela, dio ili djelovi jedne ili više urbanističkih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, odnosno sve moguće varijante kombinovanja navedenih katastarskih i/ili urbanističkih parcela. Lokacija mora da zadovoljava pravila definisana planskim dokumentom, odnosno definisanih preduslova i pravila parcelacije.

Pravila parcelacije su elementi definisani PUP-om Kotor za određivanje veličine, oblika i površine parcele na kojoj je moguće graditi objekat; Osnovne elemente parcelacije čine elementi urbanističke regulacije. Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje odnose se na formiranje urbanističkih parcela i stvaranja uslova za izgradnju (rekonstrukcija, dogradnja, nadogradnja) i adaptaciju, novoplaniranih i postojećih objekata kao i drugih sadržaja na izgrađenom i neizgrađenom građevinskom zemljištu. Uslovi parcelacije i preparcelacije odnose se na formiranje parcele, a koja su zastupljena kroz dva osnovna principa definisanja urbanističkih parcela i to: kada urbanistička parcela nastaje od postojeće katastarske parcele i kada urbanistička parcela nastaje od više cijelih i/ili djelova katastarskih parcela. Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje važe za svaku pojedinačnu urbanističku jedinicu (parcelu, blok, zonu,...) i definisani su po namjenama.

Urbanistička parcela mora imati površinu i oblik koji omogućava izgradnju i korišćenje parcele i objekta saglasno planskom dokumentu, standardima i normativima. Ako se zbog svoje površine, oblika, položaja, neodgovarajućeg pristupa na javnu površinu i/ili drugih razloga ne može racionalno urediti i koristiti prostor (ispunjenost preduslova), odnosno za potrebe formiranja površina javne namjene, vrši se spajanje i preoblikovanje katastarskih parcela u adekvatne jedinice građevinskog zemljišta. Površinu jedinice građevinskog zemljišta čine površine djelova i/ili cijelih katastarskih parcela iskazanih kroz Elaborat parcelacije. Ovim planom predviđa se minimalna veličina parcele za gradnju u naseljima od 350m², a za dvojne objekte 600m². Van naselja minimalna veličina parcele za gradnju je 600m². Spajanjem i preoblikovanjem katastarskih parcela u adekvatno građevinsko zemljište, moraju se poštovati standardi za planiranje za horizontalne i vertikalne gabarite iz ovog Plana.

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

Predmetni grafički prikaz PUP-a rađen je u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta i predstavlja opšte kategorije namjene površina. U naseljskim strukturama (urbanim i ruralnim) određuju se kategorije detaljne namjene površina u skladu investicionom aktivnošću korisnika prostora, a sve u skladu sa standardima i normativima odabrane namjene. U konkretnom slučaju primjenjuju se urbanistički parametri u skladu sa smjernicama po odabranoj kategoriji detaljne namjene.

Pravila i urbanističko – tehnički uslovi (UTU) građenja u zoni mješovite namjene, u koju spada predmetna lokacija su sledeća:

U zoni sa ovom kategorijom 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.

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 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 ili više 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 počne 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.

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.

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.

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.

Preporučena upotreba prirodnog kamena u svijetlijim monokromatskim tonalitetima, 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;

Mješovita namjena ; Odmak 100-1000m; Cezure - van cezure; Urbanistički indeksi:

Potkategorije namjene površina - Mješovita namjena; Indeks zauzetosti 0.40; Indeks izgrađenosti 1,0; Spratnost P+2;

Naime, uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je data Izjava glavnog inženjera arhitekture u kojoj je utvrđeno, da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, pravilima struke i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata,

Uvidom u List nepokretnosti 942-prepis, izdatog od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- Područna jedinica Kotor, za kat. parcele, br. 171/1 i 172/3 sve K.O. Pobrđe utvrđeno je pravo svojine u obimu 1/1 za D.O.O. " Braća Magud " D.O.O.Kotor, 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 glavnog državnog arhitekta i razvoj 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 davanje saglasnosti investitoru "BRAĆA MAGUD" D.O.O. KOTOR, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata mješovite namjene, projektovanog od strane "OLIVER ING" D.O.O BUDVA, ovjerenog elektronskim potpisom, dana 08.11.2023. u 13:45:49 +01'00', na katastarskim parcelama br. 171/1 i 172/3 sve K.O. Pobrđe u zahvatu Prostornog 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: bruto građevinska površina podzemnih i nadzemnih etaža 3.356,43 m², indeks zauzetosti 0,33 (Planom propisan 0,40), indeks izgrađenosti 1,00 (Planom propisan 1,00), spratnosti objekata: Su+Pr+1 do Po+Pr+2 (Planom propisana

Su+Pr+1 do Po+Pr+2), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim priključkom lokaciji i objektima.

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

MINISTAR

Janko Odović

