



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 05-332/24-10637/4
Podgorica, 14.02.2025. godine

„AURA VITTALIS“ DOO

BUDVA

Rafailovići bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Broj: 05-332/24-10637/4
Podgorica, 14.02.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 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), kao i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „Aura Vittalisa“ Doo Budva, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „A12 projekt“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 11.02.2025.godine u 03:49:24 + 01'00', za izgradnju turističkog kompleksa sa 12 vila i restoranom na dijelu kat. parcele br.82/1 KO 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 podnosiocu zahtjeva „Aura Vittalisa“ Doo Budva na dopunjeno idejno rješenje arhitektonsko projekta, projektovanog od strane „A12 projekt“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 11.02.2025.godine u 03:49:24 + 01'00' za izgradnju turističkog kompleksa sa 12 vila i restoranom na dijelu kat. parcele br.82/1 KO Lastva, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list CG-opštinski propisi br.95/20), Opština Kotor, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima : ukupna bruto građevinska površina podzemno i nadzemno BRGP=3.488,67 m² (planom propisano nadzemno 829,5 m², projektom ostvareno nadzemno 827,95 m², planom nije propisano podzemno); indeks izgrađenosti 0,14 (planom propisano 0,15); indeks zauzetosti 0,09 (planom propisano 0,10); spratnost objekta 2Po+P+1 (planom propisano P+1) i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/24-10637/1 od 02.08.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Aura Vittalisa“ Doo Budva, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „A12 projekt“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 02.08.2024.godine u 11:58:32 + 02'00', za izgradnju turističkog kompleksa sa 12 vila i restoranom na dijelu kat. parcele br.82/1 KO Lastva, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list CG-opštinski propisi br.95/20), Opština Kotor.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio 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: 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 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 03-333/23-29131 izdati dana 18.01.2024. godine od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora; Rješenje o konzervatorskim uslovima za izdavanje konzervatorskih uslova za igradnju objekta na lokaciji koju čini dio kat.parcele br.82/1 KO Lastva br.UP/I-05-1249/2023-3 od 10.01.2024.godine; Ugovor o zajedničkoj izgradnji UZZ br.487/2024 od 12.06.2024.godine zaključen između "Aura Vittalis" Doo Budva i Odalović Predraga; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta- član 215 Zakona.

Smjernicama iz planskog dokumenta Prostorno urbanistički plan Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.95/20) Opština Kotor, na lokaciji koju čini dio kat.parcele broj 82/1 KO Lastva, planirana je namjena: dio ostale prirodne površine (OP) i dio šumske površine (Š), u odmaku od 1000+m, van cezure. Ostale prirodne površine (OP)-Turizam, čini dio kat. parcele 82/1 KO Lastva, površine cca 5 530 m² i ista čini lokaciju za građenje predmetnog turističkog kompleksa. Šumske površine (Š) čini dio kat.parcele 82/1 KO Lastva, površine cca 27 292 m² i na istoj je zabranjena gradnja stalnih, privremenih i pomoćnih objekata.

Lokacija za građenje shodno Zakonu o planiranju i izradnji objekata može biti dio ili djelovi ili više kat. parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi više urbanističkih parcela. Urbanistički parametri za namjenu ostale prirodne površine (OP)-turizam su: iz<10%; ii<0,15; prirodne površine >60% i maksimalna spratnost P+1.

U okviru ove namjene van zaštićene cjeline-Bafer zona UNESCO, predviđa se izgradnja objekta turizam-tip smještajne jedinice "vila" i objekata od javnog interesa. Na parceli se mogu graditi jedan ili više objekata do postizanja zadatih parametara. Planom

su predložene lokacije sa turističkom namjenom, odnosno u okviru naselja moguće je realizovati objekte turizma i ugostiteljstva u skladu sa potrebama korisnika prostora. Van naseljskih struktura moguće je realizovati turizam u skladu sa smjericama iz plana. Predmetna lokacija se nalazi u zoni D4-Turističke zone u ruralnim područjima. Pod terminom turizam podrazumijevaju se objekti turizma i ugostiteljstva.

PUP Kotora utvrđuje zadnju i bočne građevinske linije na 3 m 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 3 m 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.

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.

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međуетažnih konstrukcija iznosi: za stambene podzemne etaže-garaže i tehničke prostorije do 3.0 m; za hotelske podzemne etaže- garaže i tehničke prostorije do 3.5 m; - za stambene i hotelske smještajne etaže do 3.5 m.

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.

Predmetni turistički kompleks sadrži 12 vila i restoran i projektovan je na dijelu kat. parcele br. 82/1 KO Lastva. Detaljna namjena predmetne lokacije rađena je prema urbanističko-tehničkim uslovima kao površina za turizam. Saobraćajni pristup je omogućen preko planirane saobraćajnice na koju se nastavlja novoprojektovana saobraćajnica kojom se prilazi objektima odnosno garaži. Na lokaciji je predviđen prostor za parkiranje za 29 parking mjesta. Na gornjem dijelu parcele projektovana je garaža na etaži -2 sa 13 parking mjesta. Ispod svake vile projektovan je podrumski prostor namjenjen u tehničke svrhe, ostave i slično. Svi objekti su spratnosti prizemlje i jedan sprat.

Dinamiku turističkog kompleksa pravi kombinacija 2 tipa vila. Smjenjuju se materijalizacija prizemlja i sprata (kamen i dekorativni malter). Izgled objekata odiše mediteranskoj arhitekturi koja je inkorporirana sa savremenom. Na objektima dominantna

je svijetlo bež boja RAL 9010 u kombinaciji sa lokalnim kamenom sive boje. Na objektima se nalaze neprhodni krovovi na kojima je planirana sadnja mediteranskih vrsta biljaka tako da same biljke dopirnose prirodnijem "eko" izgledu. Pored objekata vila, u okviru uređenja terena projektovane su površine sa zelenilom, popločanjem, parking prostorom i čakuzijem. Djelovi potpornih zidova ka saobraćajnici i ostalim parcelama su projektovani sa završnom obradom od kamena. Na lokaciji su planirane sadnje mediteranskih biljaka sa maslinama kao dominantnim.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je dopunjeno idejno rješenje za izgradnju turističkog kompleksa sa 12 vila i resotranom, na lokaciji koju čini dio kat.parcele broj 82/1 KO Lastva, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.95/20) Opština Kotor, projektovano od strane „A12 projekt“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 11.02.2025.godine u 03:49:24 + 01'00', izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto građevinska površina podzemno i nadzemno BRGP=3.488,67 m² (planom propisano nadzemno 829,5 m², projektom ostvareno nadzemno 827,95 m², planom nije propisano podzemno); indeks izgrađenosti 0,14 (planom propisano 0,15); indeks zauzetosti 0,09 (planom propisano 0,10); spratnost objekta 2Po+P+1 (planom propisano P+1) i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz Idejno rješenje priložena Izjava odgovornog inženjera sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametra. Lokaciji je obezbijeđen prilaz sa postojećeg puta, kat. parcela br. 1186/1 KO Lastva, svojina Crna Gora, raspolaganje Opština Kotor.

Uvidom u List nepokretnosti br.272 KO Lastva elektronski prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine utvrđeno je da je kat.parcela br.82/1 KO Lastva, u svojini Odalović Predraga u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva „Aura Vittalisi“ Doo Budva na dopunjeno idejno rješenje arhitektonsko projekta, projektovanog od strane „A12 projekt“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 11.02.2025.godine u 03:49:24 + 01'00' za izgradnju turističkog kompleksa sa 12 vila i restoranom na dijelu kat. parcele br.82/1 KO Lastva, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list CG-opštinski propisi br.95/20), Opština Kotor, 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, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno 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.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**



Mirjana Đurišić