



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: 05-332/24-4437/4
Podgorica, 11.07.2024. godine

„KOTOR HILLS RESORT“, D.O.O.

ADRESA: Jadranski put bb
BUDVA

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

Rješenje obradila:

Načelnica Direkcije,

Pavičević Nataša, dipl. pravnik

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh.



Dostavljeno:

-Naslovu;

-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
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/24-4437/4
Podgorica, 11.07.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, 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, 86/22 i 4/23) i čl.18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „KOTOR HILLS RESORT“ D.O.O. Budva za izdavanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „MASSIV. Architecture and Design“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 23.04.2024. godine u 11:59:59 +02'00', za izgradnju stambenog kompleksa RE-SUN na katastarskim parcelama broj 721/1, 721/2, 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 CG“, br. 95/20), Opština Kotor, ukupne bruto razvijene građevinske površine 5.177,3m² (Planom zadate 6.587,0m²), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „KOTOR HILLS RESORT“ D.O.O. Budva na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „MASSIV. Architecture and Design“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 23.04.2024. godine u 11:59:59 +02'00', za izgradnju stambenog kompleksa RE-SUN na katastarskim parcelama broj 721/1, 721/2, 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 CG“, br. 95/20), Opština Kotor, ukupne bruto razvijene građevinske površine 5.177,3m² (Planom zadate 6.587,0m²); ukupnog indeksa izgrađenosti 0.78 (Planom zadat 1.0); površine pod objektom 1.656,41m² (Planom zadat 2.305,45m²); indeks zauzetosti 0.25 (Planom zadat 0.35); spratnosti objekta :Po+S+P+Ps (Planom zadat: P+1+Pk ili P+1+Ps sa mogućnošću planiranja podzemne etaže) - 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, br.05-332/24-4437/1 od 21.03.2023. godine, sa dopunama od 23.04.2024. godine „KOTOR HILLS RESORT“ D.O.O. Budva, obratilo se ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica arhitekture zahtjevom za izdavanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „MASSIV. Architecture and Design“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 23.04.2024. godine u 11:59:59 +02'00', za izgradnju stambenog kompleksa RE-SUN na katastarskim parcelama broj 721/1, 721/2, 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 CG", br. 95/20), Opština Kotor, ukupne bruto razvijene građevinske površine 5.177,3m² (Planom zadate 6.587,0m²); ukupnog indeksa izgrađenosti 0.78 (Planom zadat 1.0); površine pod objektom 1.656,41m² (Planom zadat 2.305,45m²); indeks zauzetosti 0.25 (Planom zadat 0.35); spratnosti objekta .Po+S+P+Ps (Planom zadat: P+1+Pk ili P+1+Ps sa mogućnošću planiranja podzemne etaže) - 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).

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sledeće dokaze: Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju „MASSIV. Architecture and Design“ D.O.O. Podgorica, ovjerena elektronskim potpisom projektanta dana 23.04.2024. godine u 11:59:59 +02'00', za izgradnju stambenog kompleksa RE-SUN na katastarskim parcelama broj 721/1, 721/2, 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 CG", br. 95/20), Opština Kotor, u kojoj je dat tabelarni prikaz ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu licencirane geodetske organizacije u kojoj je utvrđeno da se uvidom u zvanične katastarske planove, katastarski operat kao i projektnu dokumentaciju, planirani objekat nalazi na kat. parcelama, br. 721/1, 721/2, 721/3, 721/4, 721/5, 721/6, 722/1, 722/3 i na kat. parceli br. 722/4 sve K.O.Risan I, Opština Kotor, u vlasništvu " Kotor Hills Resort " D.O.O.Budva. Predmetna lokacija i planirani objekti imaju obezbijeđen pristup preko kat. parcele br. 1074 K.O.Risan u vlasništvu Države Crne Gore a subjekt raspolaganja Vlada Crne; List nepokretnosti 629-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Kotor, br. 106-919-2068/2024 od 18.03.2024. godine na kat. parcelama, br. 721/1, 721/3, 721/4, 721/5 i 721/6 sve K.O.Risan I koje su u vlasništvu D.O.O. " Kotor Hills Resort " D.O.O.Budva i izmijenjeno idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo, prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti 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.a)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 ovlašćenja 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 resort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno, a na osnovu uvida u grafički i tekstualni dio planskog dokumenta da je izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „MASSIV. Architecture and Design“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 23.04.2024. godine u 11:59:59 +02'00', za izgradnju stambenog kompleksa RE-SUN na katastarskim parcelama broj 721/1, 721/2, 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 CG”, br. 95/20), Opština Kotor, ukupne bruto razvijene građevinske površine 5.177,3m² (Planom zadate 6.587,0m²); ukupnog indeksa izgrađenosti 0.78 (Planom zadat 1.0); površine pod objektom 1.656,41m² (Planom zadat 2.305,45m²); indeks zauzetosti 0.25 (Planom zadat 0.35); spratnosti objekta :Po+S+P+Ps (Planom zadat: P+1+Pk ili P+1+Ps sa mogućnošću planiranja podzemne etaže) izrađeno 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).

Naime, uvidom u idejno rješenje, utvrđeno je da je predviđena izgradnja stambenog kompleksa, ukupne bruto razvijene građevinske površine 5.177,3m² (planom zadato 6.587,0m²); ukupnog indeksa izgrađenosti 0.78 (Planom zadat 1.0); površine pod objektom 1.656,41m² (Planom zadate 2.305,45m²); indeks zauzetosti 0.25 (Planom zadat 0.35); spratnosti Po+S+P+Ps (planom zadato P+1+Pk ili P+1+Ps sa mogućnošću planiranja podzemne etaže). Pristup lokaciji obezbijeđen je preko parcele broj 1074 K.O. Risan I, koja je u vlasništvu države Crne Gore svojina 1/1, subjekat raspolaganja Vlada Crne Gore 1/1. Objekat je propisno udaljen od ivice parcele shodno smjericama iz planskog dokumenta koji se odnose na građevinsku liniju.

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

Smjericama za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja, 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 izmijenjeno idejno rješenje, konstatuje se da je kompleks podijeljen u tri niza objekata, koji se sukcesivno nadovezuju slijedeći izražen nagib terena. Između objekata nalaze se censure u oba pravca, od minimum 8 m, koje proizilaze iz konzervatorskih uslova i postojeće, mineralne urbanističke matrice. Alternacijom u materijalizaciji fasada, primjenom povučениh etaža i različitih tipova krovova (ravnih i dvovodnih), kao i karakterističnim lomovima na fasadi u horizontalnoj ravni, u arhitekturu kompleksa se uvodi element vizuelnog diverziteta, a istovremeno slijedi jedinstven i sveden arhitektonski jezik. Vizuelne cenzure dozvoljavaju kontinuitet zelenih pasova u oba pravca. Stambeni kompleks RE-SUN projektovan je kao manja funkcionalna cjelina sa sadržajima poput mini marketa, caffe-a, dječje igraonice i sl. U tretmanu fasade objekata i parternih struktura su odabrani materijali i tonovi iz neutralnog spektra, prisutni na lokaciji i u okruženju. Ovo se prvenstveno odnosi na različite tonove kamena i stijenskih masa. Na taj način je ostvarena suptilnost i svedenost arhitektonskog izraza, kao i bogatstvo mikroambijenata. Svjetliji tonovi doprinose vedrijoj atmosferi, dok su udarne fasade rađene u tamnijim nijansama čime je izbjegnuta upaljaljivost kompleksa.

Sve vertikalne strukture u parteru, su rađene kao reinterpretacija postojećih suvomeđa, koje su izrazito karakteristične za oblast gornjeg Risna. Na ovaj način cijela struktura komunicira sa arhitektonskim i kulturnim nasljeđem i karakterom lokacije. 30% lokacije je ostalo netaknuto, tj. iskorišteno je za sadnju maslinjaka i karakterističnih mediteranskih biljnih vrsta koje su dodatno oplemenile kompleks i istakle karakter naslijeđenih, vernakularnih struktura terasa i pripadajućih suvomeđa.

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

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je dostavljena Izjava privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju „MASSIV. Architecture and Design“ D.O.O. Podgorica, ovjerena elektronskim potpisom projektanta dana 23.04.2024. godine u 11:59:59 +02'00', za stambenog kompleksa RE-SUN na katastarskim parcelama broj 721/1, 721/2, 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 CG", br. 95/20), Opština Kotor, u kojoj je dat tabelarni prikaz ostvarenih urbanističkih parametara.

Dostavljena je Izjava licencirane geodetske organizacije u kojoj je utvrđeno da se uvidom u zvanične katastarske planove, katastarski operat kao i projektnu dokumentaciju, planirani objekat nalazi na kat. parcelama, br. 721/1, 721/2, 721/3, 721/4, 721/5, 721/6, 722/1, 722/3 i na kat. parceli br. 722/4 sve K.O.Risan I, Opština Kotor, u vlasništvu " Kotor Hills Resort " D.O.O.Budva. Predmetna lokacija i planirani objekti imaju obezbijeđen pristup preko kat. parcel br. 1074 K.O.Risan u vlasništvu Države Crne Gore a subjekt raspolaganja Vlada Crne

Uvidom u List nepokretnosti 629-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Kotor, br. 106-919-2068/2024 od 18.03.2024. godine na kat. parcelama, br. 721/1, 721/3, 721/4, 721/5 i 721/6 sve K.O.Risan I utvrđeno je vlasništvo D.O.O. " Kotor Hills Resort " D.O.O.Budva.

Uvidom u List nepokretnosti 781- prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Kotor od 07.06.2024. godine, utvrđena je svojina D.O.O. " Kotor Hills Resort " D.O.O.Budva, na kat. parceli br. 722/3 K.O.Risan I, Opština Kotor.

Uvidom u List nepokretnosti 630- prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Kotor od 07.06.2024. godine, utvrđena je svojina D.O.O. " Kotor Hills Resort " D.O.O.Budva, na kat. parceli br. 722/4 K.O.Risan I, Opština Kotor, a uvidom u List nepokretnosti 685- prepis, utvrđeno je pravo svojine imenovanog privrednog društva na kat.

parceli br. 722/1 K.O.Risan I, Opština Kotor, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora – podnosioca predmetnog zahtjeva, 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.a.1 i 2.Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata za davanjem saglasnosti investitoru „KOTOR HILLS RESORT “ D.O.O. Budva na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „MASSIV. Architecture and Design“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 23.04.2024. godine u 11:59:59 +02'00', za izgradnju stambenog kompleksa RE-SUN na katastarskim parcelama broj 721/1, 721/2, 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 CG", br. 95/20), Opština Kotor, ukupne bruto razvijene građevinske površine 5.177,3m² (Planom zadate 6.587,0m²); ukupnog indeksa izgrađenosti 0.78 (Planom zadat 1.0); površine pod objektom 1.656,41m² (Planom zadat 2.305,45m²); indeks zauzetosti 0.25 (Planom zadat 0.35); spratnosti objekta :Po+S+P+Ps (Planom zadat: P+1+Pk ili P+1+Ps sa mogućnošću planiranja podzemne etaže) - 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

Obrađila:
Načelnik Direkcije,
Nataša Pavičević, dipl.pravnik



V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
MINIC SINIŠA, dipl.inž.arh

