



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: 05-332/25-1763/3
Podgorica, 07.04.2025. 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



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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-1763/3
Podgorica, 07.04.2025. 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), člana 159 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) 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 28.03.2025. godine u 11:51:35 + 01'00', za izgradnju stambenog kompleksa objekta mješovite namjene na kat. parcelama br.316, 317, 318 i 319 sve KO Lastva, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list CG-opštinski propisi br.95/20), Opština Kotor, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Aura Vittalisa“ Doo Budva, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „A12 projekt“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 28.03.2025. godine u 11:51:35 + 01'00', za izgradnju stambenog kompleksa objekta mješovite namjene na kat. parcelama br.316, 317, 318 i 319 sve 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: ukupne bruto građevinske površine podzemno i nadzemno BRGP=6.594,97 m² (planom propisano 6.873,00 m²), indeks zauzetosti – 0,37 (planom propisano 0,40); indeks izgrađenosti 0,96 (planom propisano 1,00); spratnost objekata 2Po+P+2 (planom propisano P+2), i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-1763/1 od 07.02.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Aura Vittalisa“ Doo Budva, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „A12 projekt“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.02.2025.godine u 11:25:14 + 01'00', za izgradnju stambenog kompleksa objekta mješovite namjene na kat. parcelama br.316, 317, 318 i 319 sve 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 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 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 obavezno 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: 03-332/23-6469/7 izdati dana 27.12.2023. godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; Urbanističko-tehničke uslove broj: 0303-333/23-11910 izdati dana 15.12.2023. godine od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor; Rješenje o konzervatorskim uslovima za igradnju novog objekta na kat.parcelama br.316 i 317 KO Lastva, u zahvatu PUP-a Kotor, br. UP/I 05-946/2023-3 od 08.12.2023.godine; Rješenje o konzervatorskim uslovima za igradnju novog objekta na kat.parcelama br.318 i 319 KO Lastva, u zahvatu PUP-a Kotor, br. UP/I 05-931/2023-3 od 06.12.2023.godine; Saglasnost Ov.br.445/25 od 30.01.2025.godine; 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.

Prema planskom dokumentu Prostorno-urbanistički plan Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.95/20) Opština Kotor, lokacija koju čine katastarske parcele br.316, 317, 318 i 319 sve KO Lastava pripadaju planskoj cejlini Zona 4 u okviru Planske jednice Lastva i ista se nalazi u zoni naselja, odmak 1000+m. U okviru PUP-a Kotor, za centar naselja je urađena Generalna urbanistička razrada sa jasno preciziranim i navedenim namjenama po parcelama, dok je za ostala naselja ostavljena mogućnost korisniku prostora da odabira detaljne namjene u naselju kroz investicionu aktivnost. Na predmetnoj lokaciji odabarana je mješovita namjena u okviru koje je planom dozvoljena 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. U

tekstualnom dijelu plana priložena je tabela "Urbanistički pokazatelji" sa iskazanim urbanističkim parametrima za mješovitu namjenu u skladu sa prostornim ograničenjima.

Lokacija predstavlja jedinicu građevinskog zemljišta (dio ili djelovi parcela (katastarska ili urbanistička), blok, zona). Lokacija za gradnju može biti: dio ili djelovi jedne 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. Ovim planom predviđa se minimalna veličina parcele za gradnju u naseljima od 350 m², a za dvojne objekte 600 m². Van naselja minimalna veličina parcele za gradnju je 600 m². Spajanjem i preoblikovanjem katastarskih parcela u adekvatno građevinsko zemljište, moraju se poštovati standardi za planiranje za horizontalne i vertikalne gabarite iz ovog Plana.

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 3 m udaljena od linije jedinice građevinskog zemljišta.

Podzemna građevinska linija (GI 0) predstavlja liniju do koje je moguće graditi podzemne dijelove 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 (ili u izuzetnim slučajevima prolaziti ispod infrastrukturnih objekata koje čine javne površine (ulice, trgovi, parkovske površine....), spajajući lokacije u jednu jedinicu građevinskog zemljišta. Na ostalom dijelu (bočne i zadnje građ. linije) mogu se postavljati do ivice vlasničke parcele ali ne smiju narušiti stabilnost susjednih objekata. U tom smislu moguće je realizovati podzemne objekte javne namjene /prolazi, pasazi, garaže prostorije javnih uprava .../a koji se mogu organizovati na podzemnim lokacijama (cijelim ili djelovima javnih površina (ulice, trgovi, parkovske površine i sl.), odnosno izvršiti spajanje lokacija. Takođe, Plan omogućava izgradnju podzemnih etaža za više urbanističkih parcela, međusobnim podzemnim (direktnim i indirektnim) povezivanjem.

Smjernicama iz planskog dokumenta za predmetnu lokaciju, odmak 1000+m van cezure, za mješovitu namjenu u naseljskoj strukturi predviđeni su urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,4, indeks izgrađenosti 1,0 i maksimalna spratnost P+2.

Pri izračunavanju urbanističkih parametara, na urbanističkim parcelama, etaže koje služe za obezbjeđivanje 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.

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.

Planom se utvrđuje mogućnost fazne izgradnje na parcelama predviđenim za gradnju.

Predmetni stambeni kompleks mješovite namjene nalazi se na lokaciji Opštine Kotor u zahvatu Prostorno-urbanističkog plan Opštine Kotor i obrazuju je kat. parcele br. 316, 317, 318 i 319 sve KO Lastava. Ukupna površina lokacije iznosi 6.873 m². Planirana je gradnja šest zasebnih stambenih objekata koje čine funkcionalnu i arhitektonsku usklađenu cjelinu. Svaki objekat ima direktan pristup sa glavne dvosmjerne sekundarne saobraćajnice. Projektovano rješenje omogućava nesmetano kretanje vozila i pješaka unutar kompleksa. Objekti su označeni oznakama C, D, E, F, G i H. Predviđena je faznost gradnje i to na sledeći način: u prvoj fazi će se realizovati objekti C i D, u okviru kojih će se organizovati garažni prostori 1 i 2. U trećoj fazi predviđena je gradnja garaže 3 koja će povezivati faze E, F, G i H, dok poslednja faza obuhvata uređivanje trga. Poslednja faza obuhvata uređenje središnjeg trga.

Na bočnim stranama parcele predviđena su dva prilaza rampom u podzemnu garažu. Kompletan parter kompleksa je pažljivo uređen i prilagođen različitim potrebama korisnika.

U segmentnim fazama gradnje formirane su tri garaže. Objekti C i D imaju zasebne garažne prostore ispod svojih jedinica, dok objekti E, F, G i H imaju zajedničku kolektivnu garažu. Sve saobraćajne i pješačke površine su popločane, a posebna pažnja je posvećena vizuelnom identitetu prostora. Centralni dio kompleksa je oblikovan kao mikro trg sa bazenom.

Svi objekti su projektovani isključivo kao stambeni, od prizemlja do poslednje etaže. Predviđeni su stanovi različitih kvadratura i organizacije prostora, dok su u podrumskim etažama smještene tehničke prostorije i parking kapaciteti. U cilju obezbeđenja dovoljnog broja parking mjesta i smanjenja saobraćajnih gužvi unutar kompleksa, projektovan je veći broj parking mjesta od planom predviđenih, tačnije ukupno 116 parking mjesta na lokaciji.

Oblikovanje objekta prati princip terasastog spuštanja volumena i primjenu blago zaobljenih radijusa na ivicama. Ovaj pristup omogućava postepeno prilagođavanje morfologiji terena, dok kaskadne forme istovremeno omogućavaju bolju provjetrenost i optimalnu osunčanost objekta. Arhitektonski koncept je baziran na kombinaciji dinamičnih kaskadnih volumena i kubičnih masa, stvarajući vizuelno prepoznatljiv identitet kompleksa.

Središnji objekti (D, E, F) projektovani su kao kaskadno postavljene mase, pri čemu se ozelenjene površine u padajućem nizu izvlače ispred terasa. Ove zelene površine osim što predstavljaju estetski element doprinose energetskej efikasnosti objekata, smanjujući pregrijavanje i stvarajući prirodne zone sjenčenja. Kubični objekti (C, G, H) oblikovno su usklađeni sa naglašenim pravolinijskim elementima. Objekti G i H su međusobno povezani toplom vezom-mostom koji omogućava nesmetanu unutrašnju komunikaciju između njih.

Na poslednjoj etaži, odnosno krovnom nivou, projektovan je zeleni krov, koji doprinosi ekološkoj održivosti kompleksa. Osnovni fasadni sloj izveden je od dekorativnog

maltera u tonu RAL 9018, dok su uvučeni dijelovi i djelovi fasade na čoškovima obloženi lokalnim kamenom. Predviđena je ALU bavorija u tonu RAL 7016. Terasa su projektovane kao poluotvoreni prostori koji služe kao prirodne ekstencije stambenih jedinica. Zaštitu terase čine drvene škure.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je dopunjeno idejno rješenje za izgradnju stambenog kompleksa-objekat mješovite namjene (MN) na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 316, 317, 318 i 319 sve KO Lastava u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.95/20) Opština Kotor, projektovano od strane „A12“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 28.03.2025. godine u 11:51:35 + 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=6.594,97 m² (planom propisano 6.873,00 m²), indeks zauzetosti – 0,37 (planom propisano 0,40); indeks izgrađenosti 0,96 (planom propisano 1,00); spratnost objekata 2Po+P+2 (planom propisano P+2), i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz Idejno rješenje priložena Izjava odgovornog inženjera sa tabelarnim prikazom zadatih i ostavrenih urbanističkih parametara i Izjava ovlaštene geodetske organizacije o tačnoj lokaciji projektovanog kompleksa i saobraćajnom pristupu. Pristup predmetnoj lokaciji i objektima obezbijeđen je preko katastarske parcele br. 1186/1 KO Lastva u vlasništvu Crne Gore, raspolaganje Opština Kotor (lokalni put).

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 arhitektonskog projekta, projektovano od strane „A12 projekt“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 28.03.2025. godine u 11:51:35 + 01'00', za izgradnju stambenog kompleksa objekta mješovite namjene na kat. parcelama br.316, 317, 318 i 319 sve 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).

Članom 159 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđeno je da postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka okončaće se po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka, ako je to povoljnije za stranku.

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