



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

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

Broj: 05-332/24-16842/3
Podgorica, 23.04.2025. godine

Eva Bright i Golden Group d.o.o. Kotor

KOTOR
PC Škaljari

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: 05-332/24-16842/3
Podgorica, 23.04.2025. 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), 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 Eve Bright i Golden Group d.o.o. Kotor, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Businessart“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju objekta mješovite namjene, koji je planiran na katastarskim parcelama broj 1023/1, 1024/9, 1031, 1032, 1033/1, 1034/1i 1041/1, KO Kavač, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 95/20), Opština Kotor, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocima zahtjeva Evi Bright i Golden Group d.o.o. Kotor, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Businessart“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 18.12.2024. godine u 14:32:39 + 01'00, za izgradnju objekta mješovite namjene, koji je planiran na katastarskim parcelama broj 1023/1, 1024/9, 1031, 1032, 1033/1, 1034/1i 1041/1, KO Kavač, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 95/20), Opština Kotor, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: Ukupna nadzemna bruto građevinska površina BRGP= 20.811,24m² (planom propisano 20.813,00m²), indeks zauzetosti - 0,35 (planom propisano 0,40); indeks izgrađenosti 1,0 (planom propisano 1); spratnost objekta Po+P+2 (planom propisano P+2), i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 05-332/24-16842/1 od 20.12.2024. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratili su se Eva Bright i Golden Group d.o.o. Kotor, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Businessart“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju objekta mješovite namjene, koji je planiran na katastarskim parcelama broj 1023/1, 1024/9, 1031, 1032, 1033/1, 1034/1i 1041/1, KO Kavač, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl. list Crne Gore - 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: 0303-333/23-21930 izdati dana 09.11.2023.godine od strane, Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Smjernicama iz planskog dokumenta u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine KOTOR (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi br.95/20), Opština Kotor, na lokaciji koju čine, katastarske parcele br. 1023/1, 1024/9, 1031, 1032, 1033/1, 1034/1i 1041/1, KO Kavač, Opština Kotor, gdje je planiran objekat mješovite namjene.

Prema karti Podjela Opštine na prostorno-funkcionalna područja parcela br. 1023/1 KO Kavač nalaze se u Južnom reonu, u zahvatu cjeline (Zona 4), a u okviru Planske Jedinice Kavač. Prema „Planu namjene površina" iz PUP-a Opštine Kotor, predmetne katastarske parcele nalaze se u zoni naselja u odmaku od 1000+m, van cezure. Kada je PUP Kotora u pitanju, na površinama naselja moguće je realizovati/graditi objekte u skladu sa kategorijama detaljnih namjena površina. Odnosno objekte: stanovanja, centralnih djelatnosti, turizma, školstva i socijalne zaštite, zdravstva i zdravstvene zaštite, kulture, sporta i rekreacije, **mješovite namjene**, pejzaino ureenje naselja, groblja, vierske objekte infrastrukturne objekte / saobraćajna, telekomunikaciona, elektroenergetska, hidrotehnicku, komnalnu, kao i objekte koji su vezani za navedenu infrastrukturu: pumpne i gasne stanice, trafo stanice , objekte za potrebe odbrane. Na površinama mješovite 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 regulucije I jedinstvenim grafičkim simbolima.

Predmetni stambeno-poslovni kompleks nalazi se na području Kavača, opština Kotor, uz magistralni put Tivat – Kotor, nedaleko od tunela Vrmac. Kompleks je orijentisan jugozapadno, sa dominantnim vizurama ka moru i Boki Kotorskoj. Lokacija za gradnju je nepravilnog oblika ukupne površine za građenje 20.813,00m², na terenu u padu sa

značajnom visinskom razlikom od 16 m, pristup lokaciji ostvaren je putem lokalne ulice koja se uliva u magistralni put.

Kompleks u volumenu je podijeljen na stambeni kompleks sačinjen od 10 slobodnostojećih objekata, sa različitim strukturama stanova, i objekat mješovite namjene u formi lamele pozicionirane na jugoistoku lokacije paralelno uz magistralni put, objekti su u velikoj mjeri pratili poziciju izohipsi, sa izuzetkom 3 najzapadnija objekta, koji su blago rotirani kako bi im se otvorile vizure ka moru. Svaki stambeni objekat ima pristup sa pripadajuće ulice, dominantno valorizovan prijeko nekoliko funkcionalnih cjelina – javno, polujavno, polu-privatno, privatno – pa se tako prirodno smenjuju ambijenti ulica – trotoar – zelenilo – pristupni plato, kao najkomfortnije rješenje posljednjem korisniku. Uz ulicu je ostavljen određeni broj privremeno povremenih parking mjesta za posetioce, dok je generalno parkiranje rešeno u podzemnim etažama.

Planirana namjena predmetnih objekata su objekti mješovite namijene. Deset objekata su planirani kao stambeni objekti dok je jedan objekat planiran kao objekat mješovite namjene, odnosno kao stambeno-poslovni objekat sa komercijalnim sadržajima u prizemlju.

Glavni pristup kompleksu je na sjeveroistočnoj strani parcele, prijeko katastarske parcele 1030/7 KO Kavač, koja je zavedena kao javni nekategorisani put susvojine nekoliko vlasnika, pristupna kota ulice se nalazi na koti 58,25m_{nv}.

Projektom je predviđeno fazno izvođenje objekata na lokaciji po principu svaka garaža (podzemni nivo) posebno i nadzemni dio svakog objekta zasebna faza. Moguće je i izvoditi više faza u sklopu jednovremeno.

Prostorna organizacija i sadržaj stambenih objekata – Objekti su projektovani kao manje stambene zgrade okvirnih dimenzija 18x27m za objekte sa jednim ulazom, odnosno 18x53m za objekte sa dva ulaza, visine 10m. Objekti od S1-S10 su spratnosti Po+P+2. Četiri objekta u prvom redu po strukturi stanova sadrže veće jedinice, jednosobne, jednoiposobne i dvosobne stanove, dok su objekti u druga dva reda mahom popunjeni garsonjerama. Garsonjere koje se nalaze u uglovima objekata, veće su kvadrature i nivoa kvaliteta prostora. Stanovi su orijentisani jednostrano, osim ugaonih stanova koji imaju uske prozore na kalkanskim zidovima. Ulaz u objekte je projektovan sa sjeverne strane, dok je južna, atraktivnija strana rezervisana cijelom dužinom fasade za smještanje stambenih jedinica. Na samom ulazu u objekte nalazi se prostrani vjetrobran, iz koga se pristupa ulaznom holu sa stepeništem i liftom. Svaka od jedinica ima prostranu terasu duž cele fasade, a jedinice na prizemlju, sa sjeverne strane, koje su u kontaktu sa tlom imaju pripadajuću baštu.

Ukupan broj smještajnih jedinica u okviru kompleksa je 256, a ostvarena struktura po objektima je sljedeća: Objekat 1 – bruto građevinske površine 1.408,72m² (24 stambenih jedinica), Objekat 2 – bruto građevinske površine 1.409,79m² (38 stambenih jedinica), Objekat 3 – bruto građevinske površine 2.813,05 m² (24 stambenih jedinica), Objekat 4 – bruto građevinske površine 1.370,88m² (23 stambenih jedinica), Objekat 5 – bruto građevinske površine 2.681,38m² (45 stambenih jedinica), Objekat 6 – bruto građevinske površine 1.311,18m² (22 stambenih jedinica), Objekat 7 – bruto građevinske površine 1.321,83m² (13 stambenih jedinica), Objekat 8 – bruto građevinske površine 1.352,13 m² (13 stambenih jedinica), Objekat 9 – bruto građevinske površine 1.324,19 m² (13 stambenih jedinica), Objekat 10 – bruto građevinske površine 1.328,01m² (13 stambenih jedinica),

Prostorna organizacija i sadržaji objekta mješovite namjene - Objekat mješovite namjene linearna je forma, u dvije lamele, gdje je druga lamela podijeljena na dvije zone – stambenu i poslovnu. Projektno rješenje ostavlja mogućnost prenamjene

funkcija u objektu iz stambene u poslovnu i obratno za drugu i treću lamelu, dok je prva lamela sa zasebnim ulazom namijenjena isključivo za smještaj kancelarijskog prostora. Spratnost objekta je 2Po+P+2, a dodatak još jedne podrumске etaže uslovljen je uslovima za temeljenje objekta na postojećem terenu, odnosno dubinom na kojoj je tlo nosivo. Objekat je funkcionalno podijeljen tako da je prizemlje, pored ulaznih partija u lamele, namijenjeno komercijalnim sadržajima, dok su spratovi poslovne, odnosno stambene namjene. Komercijalni prostor je podijeljen u 5 lokala različitih površina (Lokal 1 - 163,02 m², Lokal 2 - 236,15 m², Lokal 3 - 276,71 m², Lokal 4 278,64 m², Lokal 5 - 136,89 m²), sa ostavljenom mogućnošću dijeljenja prostora na više manjih cjelina, odnosno za spajanjem lokala u veće cjeline. Stambeno-poslovnim sadržajima pristupa se kroz komunikaciona jezgra i lobija u prizemlju. Lamela A ima svoje zasebno komunikaciono jezgro i ulaz, dok lamele B ima jedan ulazni hol iz koga se pristupa dvjema komunikacionim vertikalama, svaka sa svojim liftom i stepeništem, Struktura i broj stambenih jedinica u objektu mješovite namjene je sledeća: 12 garsonjera veće kvadrature i 6 jednosobnih stanova , gdje ukupna bruto površina objekta mješovite namjene je 4.421,83m². Stambene jedinice objekta mješovite namjene uračunate su u ukupan broj od 256 stambenih jedinica u okviru kompleksa.

Krovovi stambenih objekata pokriveni su ravnim zelenim krovovima intenzivnog zelenila, debljine sebuma do 12cm. Za ravne zelene krovove iznad podzemnih etaža, odnosno za krovove koji su u nivou partera, dubina sebuma je minimalno 40cm. Objekat mješovite namjene takođe ima zeleni krov, ali je on pretežno pokriven balastom, sa zidanim žardinjerama po obodu i između cjelina krova.

Saobraćaj - na idejnom rješenju prikazan je i prilaz (ulaz/izlaz) kompleksu sa glavnog pravca Kotor-Budva/Tivat, koji je preuzet iz Idejnog rješenja saobraćajnog prilaza stambeno poslovnom kompleksu Kavač. Ulice u okviru kompleksa projektovane su uglavnom kao jednosmjerne, širine 3,5m. Na jugu kompleksa nalazi se požarni put – kaldrmisana ulica koja se isključivo koristi za kretanje protivpožarnih vozila, dok ostale ulice pored toga što su požarni putevi, primarno su pješačke sa dozvoljenim saobraćajem niskog intenziteta. Podzemno parkiranje rešeno je kroz parkiranje u velikoj garaži ispod objekata S9, S10 i objekta P, pristup garaži rešen sa istočne strane, prijeko isključenja sa magistralnog puta, ali i prijeko rampe koja izlazi na uličnu mrežu unutar kompleksa. Planiran je i nadzemni parking. Ukupan broj parking mjesta u podzemnim etažama je 160, što uz 30 nadzemnih parking mjesta, daje ukupan broj od 190PM, od koji je 19 namijenjeno osobama sa invaliditetom.

Materijalizacija - na stambenim objektima jesu fino klesani lokalni krečnjački kamen Maljat I dekorativni fasadni malter. Ulazni portal je obložen travertinom. Poslovni objekat ima primarni omotač od staklene zid zavese, gdje se smjenjuju prozirne i neprozirne staklene površine, niskog nivoa refleksije. Zid zavjesa je strukturalna, između koji se nalazi stakleni termo panel sa dvostrukim staklom i ispunjen plemenitim gasom. Kalkanski zid prema zaleđu mješovitog objekta u prizemlju je tretiran kao kontaktna fasada sa dekorativnim fasadnim malterom.

Elementi uređenja terena - parterno uređenje predviđa zastor kamenih ploča a sa aspekta saobraćajnice one su popločane granitnim kockama. Isto tako se predviđa tretiranje određenih dijelova drvenim i metalnim oblogama i različitom opremom za oblikovanje prostora – klupe, kandelabri, ugrađena svjetla u podu. Planirani su zasadi autohtonih mediteranskih vrsta, srednjeg i visokog zelenila, tako da se postigne uklapanje u ambijentalnu cjelinu. Projektom su pojedini ravni krovovi planirani sa intenzivnim ili ekstenzivnim zelenilom.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da dopunjeno idejno rješenje za izgradnju objekta mješovite namjene - *stambeno – poslovni kompleks* na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 1023/1, 1024/9, 1031, 1032, 1033/1, 1034/1i 1041/1, KO Kavač, Opština Kotor, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Kotor, projektovano od strane „BUSINESSART“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 18.12.2024. godine u 14:32:39 + 01'00', izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: Ukupna nadzemna bruto građevinska površina BRGP= 20.811,24m² (planom propisano 20.813,00m²), indeks zauzetosti - 0,35 (planom propisano 0,40); indeks izgrađenosti 1,0 (planom propisano 1); spratnost objekta Po+P+2 (planom propisano P+2), i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Shodno navedenom a uvidom idejno rješenje, konstatuje se da su projektovani objekti usaglašeni sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Evi Bright i Golden Group d.o.o. Kotor, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Businessart“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 18.12.2024. godine u 14:32:39 + 01'00', za izgradnju objekta mješovite namjene, koji je planiran na katastarskim parcelama broj 1023/1, 1024/9, 1031, 1032, 1033/1, 1034/1i 1041/1, KO Kavač, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 95/20), Opština Kotor.

Članom 159 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25 od 04.03.2025) propisano 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

Mirjana Digitally signed
Đurišić by Mirjana Đurišić
Date: 2025.04.25
10:52:12 +02'00'