



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: 09-332/23-8098/7
Podgorica, 03.04.2024. godine

„VUKŠIĆ GROUP“

KOTOR

Sutvara bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



V. D. S. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINISA, dipl.inž.arh

Obradila:
Načelnica Direkcije
Nataša Pavidević, dipl.pravnik

Nataša Pavidević

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 za sprovođenje državnih
smjernica u oblasti arhitekture

Broj: 09-332/23-8098/7
Podgorica, 03.04.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88. stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), 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 „VUKŠIĆ GROUP“ DOO iz Kotora, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „ENFORMA“ DOO Kotor, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 13.03.2024. godine u 10:02:41 + 01'00", za izgradnju Hotela, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 16/1, 17/1 i 18/1 KO Lješevići, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor (“Službeni list Crne Gore”-opštinski propisi broj 095/20), Opština Kotor, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „VUKŠIĆ GROUP“ DOO iz Kotora, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „ENFORMA“ DOO Kotor, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 13.03.2024. godine u 10:02:41 + 01'00", za izgradnju Hotela, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 16/1, 17/1 i 18/1 KO Lješevići, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor (“Službeni list Crne Gore”-opštinski propisi broj 095/20), Opština Kotor, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijena građevinska površina objekta 5.669,63 m² (planom zadato 6.671,00 m²); površina pod objektom 2.488,37 m² (planom zadato 2.668,40 m²); indeks izgrađenosti – 0,85 (planom zadato 1,00); indeks zauzetosti – 0,373 (planom zadato 0,40); spratnost objekta P+2 (planom zadato P+2), obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-332/23-8098/1 od 18.10.2023.godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, obratio se „VUKŠIĆ GROUP“ DOO iz Kotora, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „ENFORMA“ DOO Kotor, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 17.10.2023. godine u 12:23:00 + 02'00', za izgradnju Hotela, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 16/1, 17/1 i 18/1 KO Lješevići, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi broj 095/20), Opština Kotor.

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 88 stav 2 Zakona, utvrđeno 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.

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 za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 03-333/21-878 izdate 20.09.2022. godine od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor; List nepokretnosti br.533

KO Lješevići elektronski prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine od 01.04.2024.godine, za kat.parcelu 16/1 KO Lješevići; List nepokretnosti br.592 KO Lješevići elektronski prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine od 01.04.2024.godine, za kat.parcelu 17/1 KO Lješevići; List nepokretnosti br.308 KO Lješevići elektronski prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine od 01.04.2024.godine, za kat.parcelu 18/1 KO Lješevići; Rješenje o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju – nadogradnju postojećeg objekta i izgradnju objekta mješovite namjene na lokaciji koju čine kat.parcele br. 16/1, 17/1 i 18/1 KO Lješevići; 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.

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture - Glavni državni arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Smjericama iz planskog dokumenta Prostorno urbanistički plan Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi broj 095/20), Opština Kotor, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 16/1, 17/1 i 18/1 KO Lješevići, planirana je površina naseljske strukture (N). Na površinama naselja moguće je realizovati/graditi objekte u skladu sa kategorijama detaljnih namjena površina. Konkretno, na predmetnoj lokaciji planirana je gradnja objekta mješovite namjene (MN). 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 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. Konkretno, za predmetnu lokaciju, odmak 1000+m, indeks zauzetosti iznosi $I_z=0,4$, dok je indeks izgrađenosti $I_i=1,0$, a spratnost objekata do 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.

Rastojanje građevinske linije od regulacione linije za izgradnju poslovnih objekata je min. 3,0 m. Minimalna međusobna udaljenost građevina u zoni centralnih djelatnosti je 6 m. Sve parcele trebaju imati osiguran kolski pristup min. širine 5,0 m, a svim urbanističkim parcelama treba biti osiguran priključak na objekte infrastrukture (struja, voda, odvođenje, PTT). 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 (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. Slobodni dio parcele unutar zone treba urediti zaštitnim i ukrasnim zelenilom. Procenat učešća zelenila u sklopu mješovite namjene sprovesti po smjernicama iz Planskog dokumenta.

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.

Predmetna lokacija nalazi u naselju Lješevići, u Opštini Kotor. Postojeće stanje parcele predstavlja ruralni predio koji je pozicioniran uz magistralni put Tivat-Budva. Na postojećoj parceli se nalazi prizemni objekat ugostiteljskog i prodajnog sadržaja, koji je potrebno srušiti kako bi se izgradio novoplanirani hotel. Prema podacima iz KO Lješevići, predmetnoj lokaciji se pristupa preko Jadranske magistrale (Budva-Tivat), odnosno budućeg bulevara, u lokalnu magistralnu saobraćajnicu (kolsko-pješačke) duž sjeveroistočne strane parcele. Prilaz hotelu i sali za svečanosti je omogućen sa sjeverne strane dok je ekonomsko-tehničkom sektoru omogućen prilaz sa južne strane. Pješački pristup parceli omogućen je sa postojećeg puta.

Objekat je planiran kao hotel sa četiri zvjezdice. Centralni element objekta je kružne forme koji tangiraju dva identična bočna kubusna elementa. Prizemlje objekta sastoji se od tri estetski i funkcionalno definisana volumena, tako se ta podjela čita u organizaciji prizemlja. Lijevi kubus, bliži magistralno putu, u prizemlju je predviđen za poslovne prostore kojim se dominantno pristupa duž fasade orijentisane ka ulici. Identičan kubus samo sa suprotne strane u prizemlju je predviđen kao ulazna cjelina za hotel koji se nastavlja na višim etažama. Svaka od tri cjeline ima nezavistan pješački pristup i ulaz.

Sprat je namjenjen isključivo hotelskim sobama sa izuzetkom prostora za teretanu. Funkcionalna organizacija drugog sprata je identična kao na etaži ispod i prati tipološki odabir hotelskih jedinica. U dijelu materijalizacije objekta fasadni zidovi su predviđeni u kombinaciji fasade tipa "demit" završne obrade iz palete preporučenih boja iz UTU-a i metalnih perforiranih panela.

U projektovanom rješenju 19,16% zelenila predviđeno je na postojećem slobodnom tlu, dok je 6,25% predviđeno u okviru zelenog krova sa supstratom 1 m

(ukupno 25,42%), kao i 15,13% sa travnom rešetkom kako bi i parking prostor bio oplemenjen zelenilom.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje za izgradnju Hotela, na lokaciji koju čine kat. parcele br. 16/1, 17/1 i 18/1 KO Lješevići, Opština Kotor, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi broj 095/20), u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijena građevinska površina objekta 5.669,63 m² (planom zadato 6.671,00 m²); površina pod objektom 2.488,37 m² (planom zadato 2.668,40 m²); indeks izgrađenosti – 0,85 (planom zadato 1,00); indeks zauzetosti – 0,373 (planom zadato 0,40); spratnost objekta P+2 (planom zadato P+2), obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz Idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog kompleksa i saobraćajnom pristupu. Predmetnoj lokaciji tj. objektu obezbijeđen je prilaz sa postojećeg puta označenog kao kat. parcela br. 1549 KO Lješevići (LN 101-magistralni put).

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, ovaj Direktorat konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi broj 095/20), Opština Kotor.

Napomena: Uvidom u Urbanističko-tehničke uslove br.03-333/21-878 od 20.09.2022.godine, u poglavlju 14. Uslovi za objekte koji mogu da utiču na bezbjednost vazdušnog saobraćaja, navodi se da se lokacija nalazi u zoni 2-područje uslovne gradnje-moguća izgradnja objekata sa ograničenjima u visini i položaju samog objekta-neophodna saglasnost „Agencije za civilno vazduhopolovstvo Crne Gore“ na tehničku dokumentaciju. S tim u vezi, potrebno je pribaviti saglasnost „Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore“ prije podnošenja prijave građenja.

Uvidom u List nepokretnosti br.533 KO Lješevići elektronski prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine od 01.04.2024.godine, utvrđeno je da je kat.parcela br. 16/1 KO Lješevići, u svojini „VUKŠIĆ GROUP“ DOO iz Kotora, u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.592 KO Lješevići elektronski prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine od 01.04.2024.godine, utvrđeno je da je kat.parcela br. 17/1 KO Lješevići, u svojini „VUKŠIĆ GROUP“ DOO iz Kotora, u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.308 KO Lješevići elektronski prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine od 01.04.2024.godine, utvrđeno je da je kat.parcela br. 18/1 KO Lješevići, u svojini „VUKŠIĆ GROUP“ DOO iz Kotora, u obimu prava 1/1

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „VUKŠIĆ GROUP“ DOO iz Kotora, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „ENFORMA“ DOO Kotor, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 13.03.2024. godine u 10:02:41 + 01'00", za izgradnju Hotela, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 16/1, 17/1 i 18/1 KO Lješevići, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi broj 095/20), Opština Kotor, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj 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.

V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE



MIRICA SWIŠA, dipl.inž.arh

Obradila:
Načelnica Direkcije
Nataša Pavićević, dipl.pravnik

Nataša Pavićević