



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: 05-332/24-5254/2
Podgorica, 28.05.2024. godine

„API KOTOR“ D.O.O.

The Capital Plaza 102, Sprat 4 – Kanc. Br. 179
PODGORICA

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

Obradila,

Načelnik Direkcije

Pavičević Nataša, dipl.pravnik

Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.

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



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: 05-332/24-5254/2
Podgorica, 28.05.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87. st. 4.tač.1.ai.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 " API KOTOR" D.O.O. Podgorica na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „STUDIO GRAD“ D.O.O. PODGORICA, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.04.2024. godine u 13:50:36 +02'00', za izgradnju objekata mješovite namjene (MN) – Objekti stanovanja i turističko apartmanski blok na lokacija koju čine kat. parcele 862/1, 862/2, 862/3, 862/4, 862/5, 862/6 862/7, 862/8, 862/9, 862/10, 862/11 sve K.O. Kavač, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor (Službeni list Crne Gore " br. 95/20), ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 10,477.04 m², od čega ukupne bruto površine nadzemnih etaža 7900.98 m² (Planom zadato 8764,00 m² nadzemnih etaža), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost "API KOTOR" D.O.O. Podgorica na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „STUDIO GRAD“ D.O.O. PODGORICA, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.04.2024. godine u 13:50:36 +02'00', za izgradnju objekata mješovite namjene (MN) – Objekti stanovanja i turističko apartmanski blok na lokacija koju čine kat. parcele, br. 862/1, 862/2, 862/3, 862/4, 862/5, 862/6 862/7, 862/8, 862/9, 862/10, 862/11 sve K.O. Kavač, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor (Službeni list Crne Gore " br. 95/20), ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 10,477.04 m² od čega ukupne bruto površine nadzemnih etaža 7900.98 m² (Planom zadato 8764,00 m² nadzemnih etaža); indeks izgrađenosti 0.91 (Planom zadato 1.0); indeks zauzetosti 0.32 (Planom zadato 0.40); spratnost objekta (Po)+P+1+Ps / (Po)+P+2 (Planom zadato spratnost objekta: (Po)+P+2 / (Po)+P+1+Pk / (Po)+P+2+Pk) - 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, imenovano privredno društvo je dostavilo ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica arhitekture sledeće dokaze: Idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi; Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju: "STUDIO GRAD" D.O.O. PODGORICA, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.04.2024. godine u 13:50:36 +02'00', za izgradnju objekata mješovite namjene (MN) – Objekti stanovanja i turističko apartmanski blok na lokacija koju čine kat. parcele 862/1, 862/2, 862/3, 862/4, 862/5, 862/6 862/7, 862/8, 862/9, 862/10, 862/11 sve K.O. Kavač, u

zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor (Službeni list Crne Gore " br. 95/20), da je idejno rješenje urađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, br. 08-332/23-6958/10 od 23.11.2023. godine i sa osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati urbanističkim parametrim, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.04.2024. godine u 13:50:36 +02'00', za izgradnju objekata mješovitije namjene (MN) – Objekti stanovanja i turističko apartmanski blok na lokacija koju čine kat. parcele, br. 862/1, 862/2, 862/3, 862/4, 862/5, 862/6 862/7, 862/8, 862/9, 862/10, 862/11 sve K.O. Kavač, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor (Službeni list Crne Gore " br. 95/20), ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 10,477.04 m² od čega ukupne bruto površine nadzemnih etaža 7900.98 m² (Planom zadato 8764,00 m² nadzemnih etaža); indeks izgrađenosti 0.91 (Planom zadato 1.0); indeks zauzetosti 0.32 (Planom zadato 0.40); spratnost objekta (Po)+P+1+Ps / (Po)+P+2 (Planom zadato spratnost objekta: (Po)+P+2 / (Po)+P+1+Pk / (Po)+P+2+Pk) - 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). Saobraćajni priključak je idejnim rješenjem organizovan sa javne saobraćajnice – Jadranske magistrale; Izjavu licencirane geodetske organizacije " Geogrid " D.O.O Tivat u kojoj je utvrđeno da se nakon uvida u projektovano stanje i preklonom geodetske podloge sa projektovanim objektima, utvrđeno je da se planirani objekti nalaze na lokaciji koju čine katastarske parcele, br. 862/1, 862/2, 862/3, 862/4, 862/5, 862/6, 862/7, 862/8, 862/9, 862/10, 862/11 sve K.O. Kavač. Predmetnoj lokaciji tj. Objektima je obezbijeđen prilaz sa postojećeg puta tj. Saobraćajnicom Kotor-Tivat, označenog kao katastarska parcela br. 1043/3 K.O. Kavač – List nepokretnosti 1049 – Nekategorisani put, pa preko katastarske br. 1043/7 K.O. Kavač na kojoj je upisana službenost prolaza u korist " API INVESTMENT " D.O.O Tivat; List nepokretnosti 658-prepis, broj: 106-919-2717/2024 od 04.04.2024. godine u kojim je utvrđena svojina " API KOTOR " D.O.O. Podgorica na katastarskim parcelama br. 862/1, 862/2, 862/3, 862/4, 862/5, 862/6 862/7, 862/8, 862/9, 862/10, 862/11 sve K.O. Kavač.

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. al. 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 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 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 rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Uvidom u grafički i tekstualni dio planskog dokumenta - Prostorno urbanistički plan Opštine ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je dao

Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno da je idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovanog od strane „STUDIO GRAD“ D.O.O. PODGORICA, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.04.2024. godine u 13:50:36 +02'00', za izgradnju objekata mješovite namjene (MN) – Objekti stanovanja i turističko apartmanski blok na lokacija koju čine kat. parcele, br. 862/1, 862/2, 862/3, 862/4, 862/5, 862/6 862/7, 862/8, 862/9, 862/10, 862/11 sve K.O. Kavač, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor (Službeni list Crne Gore " br. 95/20), ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 10,477.04 m² od čega ukupne bruto površine nadzemnih etaža 7900.98 m² (Planom zadato 8764,00 m² nadzemnih etaža); indeks izgrađenosti 0.91 (planom zadato 1.0); indeks zauzetosti 0.32 (Planom zadato 0.40); spratnost objekta (Po)+P+1+Ps / (Po)+P+2 (Planom zadata spratnost objekta: (Po)+P+2 / (Po)+P+1+Pk / (Po)+P+2+Pk) – izrađeno 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).

Naime, uvidom u planski dokumentom Prostorno urbanistički plan Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 95/20), utvrđeno je da je propisano sledeće:

Lokacija: Lokacija predstavlja jedinicu građevinskog zemljišta (dio ili djelovi parcela (katastarska ili urbanistička), blok, zona). Građevinsko zemljište na kojoj se planira izgradnja/rekonstrukcija sa dogradnjom i/ili nadogradnjom, rekonstrukcija u postojećim gabaritima, odnosno određivanje trase postavljanja infrastrukturnih objekata predstavlja prostor koji se privodi namjeni, u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim PUP-om Kotora. Lokacija za gradnju može biti: dio ili djelovi jedne ili više katastarskih parcela, jedna 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. Lokacija mora da zadovoljava pravila definisana planskim dokumentom, odnosno definisanih preduslova i pravila parcelacije.

Pravila parcelacije i regulacije: Pravila parcelacije su elementi definisani PUP-om Kotor za određivanje veličine, oblika i površine parcele na kojoj je moguće graditi objekat; Osnovne elemente parcelacije čine elementi urbanističke regulacije. Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje odnose se na formiranje urbanističkih parcela i stvaranja uslova za izgradnju (rekonstrukcija, dogradnja, nadogradnja) i adaptaciju, novoplaniranih i postojećih objekata kao i drugih sadržaja na izgrađenom i neizgrađenom građevinskom zemljištu. Uslovi parcelacije i preparcelacije odnose se na formiranje parcele, a koja su zastupljena kroz dva osnovna principa definisanja urbanističkih parcela i to: kada urbanistička parcela nastaje od postojeće katastarske parcele i kada urbanistička parcela nastaje od više cijelih i/ili djelova katastarskih parcela. Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje važe za svaku pojedinačnu urbanističku jedinicu (parcelu, blok, zonu,...) i definisani su po namjenama.

Oblik i veličina parcele: Urbanistička parcela mora imati površinu i oblik koji omogućava izgradnju i korišćenje parcele i objekta saglasno planskom dokumentu, standardima i normativima. Ako se zbog svoje površine, oblika, položaja, neodgovarajućeg pristupa na javnu površinu i/ili drugih razloga ne može racionalno urediti i koristiti prostor (ispunjenost preduslova), odnosno za potrebe formiranja površina javne namjene, vrši se spajanje i preoblikovanje katastarskih parcela u adekvatne jedinice građevinskog zemljišta. Površinu jedinice građevinskog zemljišta čine površine djelova i/ili cjelih katastarskih parcela iskazanih kroz Elaborat parcelacije. Ovim planom predviđa se minimalna veličina parcele za gradnju u naseljima od 350m², a za dvojne objekte 600m². Van naselja minimalna veličina parcele za gradnju je 600m². Spajanjem i preoblikovanjem katastarskih parcela u

adekvatno građevinsko zemljište, moraju se poštovati standardi za planiranje za horizontalne i vertikalne gabarite iz ovog Plana.

Namjena parcele: Za svaku urbanističku parcelu utvrđena je namjena/namjene u skladu sa grafičkim prilogom Plan namjene površina – PUP Kotora, odnosno sa grafičkim prilogom Plan namjene površina - GUR Kotora.

Plan namjene površina – PUP Kotora: Predmetni grafički prikaz PUP-a rađen je u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta i predstavlja opšte kategorije namjene površina. U naseljskim strukturama (urbanim i ruralnim) određuju se kategorije detaljne namjene površina u skladu investicionom aktivnošću korisnika prostora, a sve u skladu sa standardima i normativima odabrane namjene. U konkretnom slučaju primjenjuju se urbanistički parametri u skladu sa smjernicama po odabranoj kategoriji detaljne namjene.

Pravila i urbanističko – tehnički uslovi (UTU) građenja u zoni Površine naselja, u koju spada predmetna lokacija su sledeća: Površine naselja predstavljaju urbana i ruralna naselja. To su izgrađeni prostori ili zone u kojima je evidentna postojeća, odnosno planirana ili već započeta izgradnja pri detaljnom planiranju naselja obavezno je pridržavati se načela koja su definisana Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata.., a to su prije svega: načelo racionalnosti i ekonomičnosti, suzbijanje nekontrolisanog širenja naselja, očuvanje identiteta naselja, obezbeđenje društvenog standarda i komunalne infrastrukture.

Za naselja /građevinska područja / u obuhvatu PUP-a važe sljedeći uslovi:Za građevinska područja naselja kod kojih nije predloženo zoniranje i već određena namjena, pri realizaciji investicione aktivnosti korisnika prostora /gradnja objekta stambene namjene/ obavezni su parametri iskazani u poglavlju "Urbanistički pokazatelji".

Parkiranje vozila za potrebe stambenih objekata, riješiti podzemno /podzemna etaža - garažiranje/, ili u ravni terena /otvoreno i/ili natkriveno//, a moguće je i kombinovati u zavisnosti od potrebnog broja parking mjesta i veličine parcele. Dozvoljava se iskorišćenost parcele, za potrebe rješavanja parkiranja na parceli, i obavezno ozeleniti parcelu prema propisanim parametrima.

Građevinska linija: Građevinska linija je linija na (GL 1), iznad (GL 2) i ispod površine zemlje i vode (GL 0), koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat/te, čineći na taj način zonu gradnje. Odnosno, građevinska linija je linija na kojoj se može ili do koje se može graditi jedan ili više objekata. Građevinska linija koja je orijentisana prema javnoj površini mora biti prikazana grafički sa numeričkim podacima i opisana u Elaboratu parcelacije. 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 3m udaljena od linije jedinice građevinskog zemljišta.

Vertikalni gabarit objekta:Vertikalni gabarit se definiše i za nadzemne i za podzemne etaže objekta. Nadzemne etaže mogu biti prizemlje, spratovi i potkrovlje, a podzemne mogu biti podrum. Podrum (Po) je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Ukoliko je namjena podruma garažiranje, tehničke prostorije, servisne prostorije i pomoćne prostorije - ostave, njegova površina ne ulazi u obračun BRGP-a. Prizemlje (P) je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterena ili podruma. Ukoliko se u prizemlju objekta ili u njegovom dijelu planira garaža i tehničke prostorije one ne ulaze u obračun BRGP-a. Sprat je (1 do N) svaka etaža između prizemlja

i potkrovlja/ krova. Potkrovlje (Pk) može biti završna etaža. Najniža svijetla visina potkrovlja ne može biti veća od 1.40 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju. Završna etaža može biti i Povučena etaža (Ps), maksimalna 80% površine etaže ispod. U tabelama Urbanistički pokazatelji gdje je naznačena spratnost sa Pk, znači da se može koristiti i Ps.

Vertikalni gabarit objekta planskim dokumentom se određuje kroz dva parametra:

Prvi parametar definiše spratnost objekta - kao zbir nadzemnih etaža. Za spratnost P+1+Pk, maksimalna visina novih objekata je dvije etaže + potkrovlje ili povučena etaža bez obzira da li su to npr. suteran + 1 etaže ili prizemlje +1 etaže.

Drugi parametar predstavlja maksimalno dozvoljenu visinu objekta. Za spratnost P+1+PK maksimalna visina do vijenca iznosi 10,0 metara a do sljemena objekta sa kosim krovom 12,00 metara, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina 11,50 metara do krajnje gornje kote atike ravnog krova.

Za spratnost P+2+Pk, maksimalna visina novih objekata je tri etaže + potkrovlje ili povučena etaža bez obzira da li su to npr. Suteran+2 etaže ili prizemlje + 2 etaže.

Za spratnost P+2+Pk maksimalna visina vijenca iznosi 13,5 metara a do sljemena objekta sa kosim krovom 15,50 ,dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina 15,00 metara dorrajnje gornje kote atike ravnog krova.

Za spratnost P+2 sa kosim krovom maksimalna visina objekta je 13,5 metara, a visina vijenca 15,50 metara

Mjerenje se vrši od najniže kote okolnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do maksimalne kote objekta prema gore navedenom.

Spratne visine mogu biti veće od navedenih visina u skladu sa specijalnom namjenom objekta ili primjena posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima i definisane ovim planom i urbanističko- tehničkim uslovima. Uz definisanu etažnost do ukupne visine objekata, ne ne i preko njegove maksimalne visine u metrima, moguća je organizacija prostora u poluetažama, gdje se iste na visinama s međusobnom visinskom razlikom gotovih podova manjom od 3,0 metara nesmatraju pojedinačnim etažama.

Pravila i urbanističko – tehnički uslovi (UTU) građenja u zoni mješovite namjene:

U zoni sa ovom kategorijom 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. Navedena namjena je prikazana u naseljima (GUR-a), odnosno u naseljima (PUP-a) za koje je data mogućnost odabira i realizacije ovih investicionih aktivnosti u zavisnosti od potreba korisnika prostora. U tekstualnom dijelu plana priložena je tabela "Urbanistički pokazatelji" sa iskazanim urbanističkim parametrima za mješovitu namjenu u skladu sa prostornim ograničenjima.

Uslovi za arhitektonsko oblikovanje i izgradnju objekata: 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 (voditi računa o međusobnom uklapanju arhitektonskih stilova), dok se za ruralna naselja utvrđuje obaveznost primjene tradicionalne / vernikularne arhitekture ruralnog naselja i to minimum za pročelje ("prednja/glavna fasada") planiranih objekata.

Preporučena upotreba prirodnog kamena u svijetlijim monokromatskim tonalitetima, apliciranominimalno 30% površine cjelokupne površine fasade objekta.

Prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet različitim namjenama i funkcijama; 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; nije dozvoljeno ograđivanje parcela, već se intimnost postiže dispozicijom objekata u okviru parcele kojom se stvara unutrašnji zajednički prostor, ili zelenilom;

Shodno PUP-u za Zonu Naselja, obalni Odmak 1000 m i više, Cezure - van cezure, propisani su urbanistički indeksi:

Potkategorije namjene površina - mješovita namjena MN, Indeks zauzetosti 0.40, Indeks izgrađenosti 1,00, Spratnost objekta Pr+2.

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.

Uvidom idejno rješenje arhitektonskog projekta, broj 05-332/24-5254 od 05.04.2024. godine, projektovanog od strane „STUDIO GRAD“ DOO PODGORICA, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.04.2024. godine u 13:50:36 +02'00', za izgradnju objekata mješovite namjene (MN) – Objekti stanovanja , turističko apartmanski blok na lokaciji koju čine kat. parcele 862/1, 862/2, 862/3, 862/4, 862/5, 862/6 862/7, 862/8, 862/9, 862/10, 862/11 KO Kavač, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Kotor utvrđeno je sljedeće:

Naime, Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja objekta mješovite namjene (MN) – Objekti stanovanja turističko apartmanski blok na lokaciji koju čine kat. parcele 862/1, 862/2, 862/3, 862/4, 862/5, 862/6 862/7, 862/8, 862/9, 862/10, 862/11 KO Kavač, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor (Službeni list Crne Gore br. 95/20), ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 10,477.04 m² od čega ukupne bruto površine nadzemnih etaža 7900.98 m² (planom zadato 8764.00 m² nadzemnih etaža); indeks izgrađenosti 0.91 (planom zadato 1.0); indeks zauzetosti 0.32 (planom zadato 0.40); spratnosti (Po)+P+1+Ps / (Po)+P+2 (planom zadato (Po)+P+2 / (Po)+P+1+Pk / (Po)+P+2+Pk)

Predmetna lokacija se nalazi u široj zoni Kavča u Opštini Kotor. Nalazi se na jugozapadnim padinama Vrmca, u podnožju, u neposrednoj blizini ulaza u tunel Kotor – Tivat. Loakcija je poligonalnog oblika, neizgrađena, bez vrijednog rastinja sa tragovima zemljanih iskopa u svrhu trasiranja kraćeg puta. U neposrednoj blizini nalazi se parcele sa izgrađenim pretežno stambenim objektima, dok se u neposrednom kontaktu nalazi parcela sa objektom u fazi građenja.

Objekti su spratnosti 3 nadzemne etaže, dok je objekat P prizemni. Tri objekta A, C, F imaju podzemnu – podrumsku garažu. Pet objekata, označena kao A, B, i C, D i E su stambeni,

dok je najveći objekat F projektovan kao tursitičko apartmanski blok kategorije 3 zvjezdice, sa otvorenim bazenom, i poslovnim lokalom u kome se organizuje rekreativni sadržaj. Ispred objekta F je terasa sa otvorenim bazenom. Objekat P je koncipiran kao prizmeni objekat portirnice.

Objekti imaju smještajne jedinice raznovrsne strukture, isprojektovane u skladu sa Pravilnikom, uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Službeni list Crne Gore", br. 066/23 od 30.06.2023, 113/23 od 15.12.2023) Svi objekti imaju vertikalne komunikacije u vidu stepeništa i liftova, ulazne holove, vjetrobrane, holovekoridore. Smještajne jedinice imaju terase i poglede ka jugu, jugoistoku i jugozapadu, dok jedan dio njih, u objektu F ima i pogled na morsku površinu u zalivu. Objekti A i C imaju krovne bašte za stanove na drugoj etaži.

Predmetnoj parceli se prilazi preko katastarske parcele 1043/7 K.O Kavač, na kojoj je upisana službenost prolaza u korist investitora "API INVESTMENT" D.O.O.Podgorica.

Na lokaciji je ukupno obezbijeđeno 3149.20 m² zelenih površina direktno na tlu, a što prevazilazi normative i smjernice propisane UT uslovima. Pejzažnih vrijednosti i biljnog fonda na lokaciji priložena je u pratećoj dokumentaciji Idejnog rješenja (DSP).

Podrumska garaža se nalazi u središnjoj zoni parcele, ispod centralno postavljenog parkinga uz objekte B i C. Isto se pristupa sa interne kolsko pješačke saobraćajnice. Ostvareno je ukupno 90 Pm na lokaciji, od čega 42 nadzemno, i 48 u podrmskim garažama. Korišteni su normativi za parkiranje propisani UT uslovima za svaku posebnu namjenu. Za stambeni dio propisan je normativ 11 parking mjesta na 1000m². Za objekat F – turističko apartmanski blok primjenjen je normativ - najmanje 50% smještajnih jedinica, definisan Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 036/18 od 31.05.2018.) za kategoriju turističkih apartmana. Za poslovni lokal je primjenjen propisani normativ od 21 parking mjesto na 1000 m². Apartmansko turistički blok – objekat F zadovoljava i normativ za stanovanje, čijom primjenom bi bilo potrebno 28 parking mjesta, tako da ukupan broj od 90 PM odgovara i ovoj relaciji. Obezbiđeno je 5 PM za lica sa posebnim potrebama.

Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, član 53., a na osnovu smjernica i parametara važećeg planskog dokumenta, izgradnja planiranog objekta planirana je na lokaciji koju čine kat.parcele 862/1, 862/2, 862/3, 862/4, 862/5, 862/6 862/7, 862/8, 862/9, 862/10, 862/11, K.O u zahvatu PUP-a Opštine Kotor (Službeni list Crne Gore br. 95/20), sve u potpunom vlasništvu investitora. Predmet idejnog rješenja je izgradnja objekata mješovite namjene, koje podrazumjevaju objekti stanovanja i turističko apartmanskih blokova sa poslovnim lokalom.

Izvršena je dekompozicija planiranih kapaciteta na više građevinsko funkcionalnih cjelina, konzistentno organizovanih uz glavnu komunikacionu kičmu naselja – internu saobraćajnicu, uz pravilnu orijentaciju stambenih sadržaja, te pažljivo praćenje uslova terena. Saobraćajnica je skraćena u mejeri mogućeg, a kako bi se izbjeglo njeno trasiranje po lokaciji itime značajnija devalvacija pejzažnih vrijednosti. U ovom postupku izvršena je i redukcija maksimalno planiranih urbanističkih parametara u svrhu relaksacije ambijenta, njegove veće ekskluzivnosti i manjeg uticaja na predione vrijednosti lokacije. Iste su detaljno obrazložene u Studiji predjela koja je sastvani dio ovog Idejnog rješenja, a koja lokaciju ocjenjuje kao područje srednje do niže ranjivosti te propisuje smjernice za raščlanjivanje gabarita i intezivno ozelenjavanje. Mjere su ispoštovane i sastavni su dio korespodencije koja je vođena sa Upravom za zaštitu kulturnih dobara, a koja je okončana njihovom saglasnošću na predmetno Idejno rješenje i zaključkom u Zapisniku br. UP/I-05-943/2023-4 kojim se konstatuje puna usaglašenost sa Konzervatorskim uslovima.

Korespondencija je u priloženom posebnom folderu ovog Idejnog rješenja. Objekti su prožeti intezivnim mediteranskim biljem kojim se kompleks harmonizuje sa zatečenim pejzažnim karakteristikama.

Fasadna stolarija je od aluminijumskih fasadnih okvira sa termopan troslojnim staklom, dok je unutrašnja stolarija od medijapan ploča. Predloženi fasadni RAL stolarije je u tamno sivom tonu: RAL 9007. Fasadni zidovi su predviđeni kao termoizolovani, i obloženi kamenom i malterom. Kamen na suterenskim ili podrumskim djelovima fasada objekata je u rezanim pločama završne obrade u plitkoj bunji, dok su djelovi prizemnih i spratnih površina predviđene u rezanim kamenim pločama sa sitno štokovanom finalnom obradom. Sve obloge su sa minimalnom spojnicom, u tradicionalnom slogu na preklop i iz autohtonih majdana. Ograde su metalne, izrađene od tankih čeličnih flahova, a klizna škura su predviđena u aluminijumskoj izvedbi. Unutrašnji podovi su od keramike, parketa i kamenih ploča na stepeništu i terasama. Spoljašnji parter je predviđen u kamenim rezanim pločama štokovane obrade (mašinsko štokovanje). Kolski prilaz i parking na površini je predviđen u granitnoj kocki, dok je pod podzemne garaže predviđen u epoksidnom premazu. Krovovi su dvovodni od mediteran crijeva nagiba 22- 30 stepeni. Ravni djelovi krovova objekata A, B, C, E su neprohodni ozelenjeni sa predviđenim neophodnim slojevima.

Prostorno oblikovanje je usklađeno sa prostornim oblicima u kontaktnim zonama, sa namjenom i sadržajem objekta. Vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rješenja oslikava arhitektonski izraz objekata koji je adekvatan svojoj funkciji.

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

U spisima predmeta, utvrđeno je da je dostavljena Izjava privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju: "STUDIO GRAD" D.O.O. PODGORICA, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.04.2024. godine u 13:50:36 +02'00', za izgradnju objekata mještovite namjene (MN) – Objekti stanovanja i turističko apartmanski blok na lokacija koju čine kat. parcele 862/1, 862/2, 862/3, 862/4, 862/5, 862/6 862/7, 862/8, 862/9, 862/10, 862/11 sve K.O. Kavač, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor u kojoj je utvrđeno da je idejno rješenje urađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, br. 08-332/23-6958/10 od 23.11.2023. godine i sa osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati urbanističkim parametrima (namjena, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnos prema građevinskim linijam. Saobraćajni priključak je idejnim rješenjem organizovan sa javne saobraćajnice – Jadranske magistrale, sa Tabelarnim prikazom ostvarenih i planiranih urbanističkih parametara.

Utvrđeno je da je dostavljena Izjava licencirane geodetske organizacije " Geogrid " D.O.O.Tivat u kojoj je utvrđeno da se nakon uvida u projektovano stanje i preklopom geodetske podloge sa projektovanim objektima, utvrđeno je da se planirani objekti nalaze na lokaciji koju čine katastarske parcele, br. 862/1, 862/2, 862/3, 862/4, 862/5, 862/6, 862/7, 862/8, 862/9, 862/10, 862/11 sve K.O. Kavač.Predmetnoj lokaciji tj. Objektima je obezbijeđen prilaz sa postojećeg puta tj. Saobraćajnicom Kotor-Tivat, označenog kao katastarska parcela br. 1043/3 K.O.Kavač – List nepokretnosti 1049 – Nekategorisani put, pa preko katastarske br. 1043/7 K.O.Kavač na kojoj je upisana službenost prolaza u korist " API INVESTMENT " D.O.O.Tivat.

Uvidom u List nepokretnosti 658-prepis, broj: 106-919-2717/2024 od 04.04.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine -Područna jedinica Kotor, utvrđena je svojina " API KOTOR " D.O.O. Podgorica na katastarskim parcelama br. 862/1, 862/2, 862/3, 862/4, 862/5, 862/6 862/7, 862/8, 862/9, 862/10, 862/11 sve K.O. Kavač, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora, 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.al.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata za izdavanjem saglasnosti "API KOTOR" D.O.O, Podgorica na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „STUDIO GRAD“ D.O.O. PODGORICA, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.04.2024. godine u 13:50:36 +02'00', za izgradnju objekata mješovite namjene (MN) – Objekti stanovanja i turističko apartmanski blok na lokacija koju čine kat. parcele, br. 862/1, 862/2, 862/3, 862/4, 862/5, 862/6 862/7, 862/8, 862/9, 862/10, 862/11 sve K.O. Kavač, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor (Službeni list Crne Gore " br. 95/20), ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 10.477.04 m² od čega ukupne bruto površine nadzemnih etaža 7900.98 m² (Planom zadato 8764,00 m² nadzemnih etaža); indeks izgrađenosti 0.91 (planom zadato 1.0); indeks zauzetosti 0.32 (Planom zadato 0.40); spratnost objekta (Po)+P+1+Ps / (Po)+P+2 (Planom zadata spratnost objekta: (Po)+P+2 / (Po)+P+1+Pk / (Po)+P+2+Pk) - 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).

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

Obradila:

Načelnik Direkcije,

Nataša Pavičević, dipl.pravnik



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

