



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:09-332/23-6834/11
Podgorica, 12.02.2024. godine

ADVOKATI: Mr MATIJA VUČIČEVIĆ I MARKO HAJDUKOVIĆ
- Zastupnici " EASE&TRUST " D.O.O.Kotor

PODGORICA

Ul.Marka Miljanova, br. 27

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

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



Dostavljeno:

-Naslovu:

-a/a.

VLADA CRNE GORE
MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
DIREKTORAT ZA SPROVOĐENJE DRŽAVNIH SMJERNICA ARHITEKTURE
Br.09-332/23-6834/11
Podgorica, 12.02.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica arhitekture, rješavajući po zahtjevu " EASE&TRUST " D.O.O. KOTOR, zastupani putem advokata : Marko Hajdukovića i mr Matija Vučićević, oba iz Podgorice, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenih objekata, projektovanog od strane "Arhitektonski studio AIM" D.O.O. Podgorica", ovjeren elektronskim potpisom dana 06.12.2023. u 09:18:25 +01'00', na katastarskim parcelama br: 351/2, 351/3, 351/4, 351/5, 351/6, 352/1, 352/2 352/3 352/4, 352/5 sve K.O. Kavač, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore", opštinski propisi broj: 95/20), Opština Kotor, 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), donosi

RJESENJE

Daje se saglasnost " EASE&TRUST " D.O.O. KOTOR, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenih objekata, projektovanog od strane "Arhitektonski studio AIM" D.O.O. Podgorica", ovjeren elektronskim potpisom dana 06.12.2023. u 09:18:25 , +01'00', na katastarskim parcelama br: 351/2, 351/3, 351/4, 351/5, 351/6, 352/1 352/2 352/3 352/4, 352/5 sve K.O. Kavač, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore", opštinski propisi broj: 95/20), Opština Kotor, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: bruto građevinska površina nadzemnih etaža : 4.723,92 m², indeks zauzetosti 0,30 (Planom propisan 0,30), indeks izgrađenosti 0,76 (Planom propisan 0,80), spratnost objekata: Pr+1+Ps (Planom propisana spratnost: Pr+1+Pk/Ps), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijedenim saobraćajnim priključkom lokaciji i objektima.

Obrazloženje

Aktom, br. 09-332/23-6834/1 od 05.09.2023. godine, " EASE&TRUST " D.O.O. KOTOR, zastupani putem advokata : Marko Hajdukovića i mr Matija Vučićević, oba iz Podgorice, obratilo se ovom ministarstvu, zahtjevom za izdavanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenih objekata, projektovanog od strane "Arhitektonski studio AIM" D.O.O. Podgorica", ovjeren elektronskim potpisom dana 06.12.2023. u 09:18:25 , +01'00', na katastarskim parcelama br: 351/2, 351/3, 351/4, 351/5, 351/6, 352/1, 352/2 352/3 352/4, 352/5 sve K.O. Kavač, u zahvatu Prostorno

urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi broj: 95/20), Opština Kotor, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: bruto građevinska površina nadzemnih etaža : 4.723,92 m², indeks zauzetosti 0,30 (Planom propisan 0,30), indeks izgrađenosti 0,76 (Planom propisan 0,80), spratnost objekata: Pr+1+Ps (Planom propisana spratnost: Pr+1+Pk/Ps), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim priključkom lokaciji i objektima.

Uz zahtjev, imenovano privredno društvo je dostavilo ovom ministarstvu, sledeće dokaze: Izjavu odgovornog inženjera arhitekture "Arhitektonski studio AIM" D.O.O. Podgorica", iz avgusta 2023. Godine, da je idejno arhitektonsko rješenje objekata stambene namjene na lokaciji koju čine kat. parcele, br. 351/2, 351/3, 351/4, 351/5, 351/6, 352/1, 352/2, 352/3, 352/4 i 352/5 sve K.O. Kavač u zahvatu Prostornog plana Opštine Kotor, urađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima, tj. indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji, shodno važećem planskom dokumentu. Uz tabelarni prikaz osnovnih urbanističkih parametara, utvrđeno je da je predmetnoj lokaciji tj. objektima obezbijeđen prilaz sa postojećeg lokalnog puta na katastarskim parcelama, br. 346 koja je u vlasništvu Crne Gore, raspolaganje Opštine Kotor i na katastarskoj parceli, br. 352/5 K.O.Kavač u vlasništvu investitora : " EASE&TRUST " D.O.O. Kotor; Izjavu licencirane geodetske organizacije " GEO PLUS " D.O.O.Podgorica u kojoj je utvrđeno da se je preklapanjem katastarskih parcela sa ažurnim katastarskim planom i projektovanim objektom na toj lokaciji, utvrdilo da se predmetni objekat nalazi na lokaciji koju čine sledeće katastarske parcele: br. 351/2, 351/3, 351/4, 351/5, 351/6, 352/1, 352/2, 352/3, 352/4 i katastarska parcela, br. 352/5 sve K.O. Kavač. Predmetnoj lokaciji, tj. objektima, obezbijeđen je prilaz sa postojećeg lokalnog puta na katastarskim parcelama, br. 346, koja je u vlasništvu Crne Gore, raspolaganje Opštine Kotor i br. 352/5 K.O. Kavač u vlasništvu investitora : " EASE&TRUST " D.O.O. Kotor i Izmijenjeno Idejno rješenje za izgradnju predmetnog objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmatrajući predmetni zahtjev sa dostavljenom tehničkom dokumentacijom, odlučilo je kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih 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 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 rizort.

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

Lokacija: Lokacija predstavlja jedinicu građevinskog zemljišta (dio ili delovi parcela (katastarski 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 smjericama utvrđenim PUP-om Kotora. Lokacija za gradnju može biti: dio ili delovi jedne ili više katastarskih parcela, jedna ili više katastarskih parcela, dio ili delovi 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, obezbjeđenje 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.

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, no ne i preko njegove maksimalne visine u metrima, moguća je organizacija prostora u poluetazama, gdje se iste na visinama s međusobnom visinskom razlikom gotovih podova manjom od 3,0 metara nesmatraju pojedinačnim etažama.

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, apliciranom minimalno 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 - stambena namjena S, Indeks zauzetosti 0.30, Indeks izgrađenosti 0.80, Spratnost objekta Pr+1+Pk/Ps.

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da ima Izjava odgovornog inženjera arhitekture "Arhitektonski studio AIM" D.O.O. Podgorica", iz avgusta 2023. godine da je idejno arhitektonsko rješenje objekata stambene namjene na lokaciji koju čine kat. parcele, br. 351/2, 351/3, 351/4, 351/5, 351/6, 352/1, 352/2, 352/3, 352/4 i 352/5 sve K.O.Kavač u zahvatu Prostornog plana Opštine Kotor, urađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima, tj. indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji, shodno važećem planskom dokumentu. Uz tabelarni prikaz osnovnih urbanističkih parametara, utvrđeno je da je predmetnoj lokaciji tj. objektima obezbijeđen prilaz sa postojećeg lokalnog puta na katastarskim parcelama, br. 346 koja je u vlasništvu Crne Gore, raspolaganje Opštine Kotor i br. 352/5 K.O. Kavač u vlasništvu investitora : " EASE&TRUST " D.O.O. Kotor. Takođe je utvrđeno da je tehnička dokumentacija dopunjena u skladu sa naloženim iz Obavještenje ovog ministarstva – Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, br.09-332/23-6834/7 od 22.11.2023. godine gdje su terase na nivou prizemlja terase na tlu, a sada su projektovane u zelenu površinu. Vodena površina koja je predstavljala vodeno ogledalo kao dio uređenog terena i koja je bila dio promenade- pjaceta je preprojektovana u zelenu

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

Rješenje obradila:

Pavićević Nataša, dipl.pravnik

Pavićević Nataša

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

