



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: 05-332/24-4801/2  
Podgorica, 25.04.2024. godine

„CARDINALLI“, D.O.O.

Bulevar Dr. Ibrahima Koristovića br.32  
Stari Aerodrom- PODGORICA

U prilogu ovog akta, dostavlja Vam se rješenje, broj i datum gornji.

Obradila:  
Načelnica Direkcije,  
Pavićević Nataša, dipl.pravnik

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



Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.



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: 05-332/24-4801/2  
Podgorica, 25.04.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87. st. 4.tač.1.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), rješavajući po zahtjevu D.O.O. "CARDINALLI" BUDVA Podgorica za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, BRGP objekta 5.903,64 m<sup>2</sup>, projektovanog od strane "LINEAR" D.O.O. Podgorica", ovjeren elektronskim potpisom dana 26.03.2024. godine u 14:22:55 +01'00', na katastarskoj parceli br. 871/2 K.O. Kavač, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi broj: 95/20), Opština Kotor, donosi:

## R J E Š E N J E

Daje se saglasnost "CARDINALLI" D.O.O. BUDVA, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata mješovite namjene, BRGP objekta 5.903,64 m<sup>2</sup>, projektovanog od strane "LINEAR" D.O.O. Podgorica", ovjeren elektronskim potpisom dana 26.03.2024. godine u 14:22:55 +01'00', na katastarskoj parceli br: 871/2 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: indeks zauzetosti 0,37 (Planom propisan 0,40), indeks izgrađenosti 0,98 (Planom propisan 1,00), spratnosti objekata: Po+Pr+2 (Planom propisana spratnost objekta: Po+Pr+2), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji, i obezbijeđenim saobraćajnim priključkom lokaciji i objektima.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br.05-332/24-4801/1 od 28.03.2024. godine, "CARDINALLI" D.O.O. BUDVA, obratilo se ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture zahtjevom za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata mješovite namjene, BRGP objekta 5.903,64 m<sup>2</sup>, projektovanog od strane "LINEAR" D.O.O. Podgorica", ovjeren elektronskim potpisom dana 26.03.2024. godine u 14:22:55 +01'00', na katastarskoj parceli br: 871/2 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: indeks zauzetosti 0,37 (Planom propisan 0,40), indeks izgrađenosti 0,98 (Planom propisan 1,00), spratnosti objekata: Po+Pr+2 (Planom propisana spratnost objekata: Po+Pr+2), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji, i obezbijeđenim saobraćajnim priključkom lokaciji i objektima.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sledeće dokaze: Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju " LINEAR" D.O.O. Podgorica", ovjerena elektronskim potpisom dana 26.03.2024. godine u 14:22:55 +01'00', na katastarskoj parceli br: 871/2 K.O. Kavač, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor u kojoj je utvrđeno da je Idejno rješenje za izgradnju predmetnog objekta urađeno u skladu sa smjericama planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova u pogledu oblikovanja i materijalizacije i ispoštovanosti urbanističkih parametara: indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, maksimalna bruto razvijena građevinska površina, spratnost i visina objekta i odnos prema građevinskim linijama. Dat je tabelarni prikaz ostvarenih i planiranih urbanističkih parametara i utvrđeno da je idejnim rješenjem obezbijeđen saobraćajni priključak objektu i lokacijama a sve prema planskom dokumentu i urbanističko-tehničkim uslovima. Glavni kolski prilaz objektu je planiran sa postojeće ulice sa zapadne strane objekta a u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima; Izjavu licencirane geodetske organizacije " ETALON GEO OFFICE " D.O.O.Danilovgrad u kojoj je utvrđeno, nakon uvida u projektovano stanje i preklopom geodetske podloge sa projektovanim objektom, da se projektovani objekat, odnosno planirani objekat nalazi na katastarskoj parceli, br. 871/2 K.O.Kavač, Opština Kotor, shodno Listu nepokretnosti 596, Opština Kotor te da se prilaz objektu ostvaruje preko katastarske parcele, br. 1132/1 K.O.Kavač koja je prema istu nepokretnosti 724- prepis u svojini Crna Gora a raspolaganje Opština Kotor i u pitanju su nekategorisani putevi; List nepokretnosti 596-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Kotor, br. 106-919-2370/2024 od 26.03.2024. godine u kojoj je utvrđeno pravo svojine D.O.O." CARDINALLI " D.O.O.Budva i Idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi.

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.a).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: smjericama 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 smjericama 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 m<sup>2</sup> i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno, a na osnovu uvida u grafički i tekstualni dio idejnog rješenja arhitektonskog projekta za izgradnju objekata mješovite namjene, BRGP objekta 5.903,64 m<sup>2</sup>, projektovanog od strane "LINEAR" D.O.O. Podgorica", ovjeren elektronskim potpisom dana 26.03.2024. godine u 14:22:55 +01'00', na katastarskoj parceli br: 871/2 K.O. Kavač, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore", opštinski propisi broj: 95/20), Opština Kotor, da je isto izrađeno u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,37 (Planom propisan 0,40), indeks izgrađenosti 0,98 (Planom propisan 1,00), spratnosti objekata: Po+Pr+2 (Planom propisana spratnost objekta: Po+Pr+2), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji, i obezbijeđenim saobraćajnim priključkom lokaciji i objektima.

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

**Lokacija:** Lokacija predstavlja jedinicu građevinskog zemljišta (dio ili djelovi 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 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 cijelih katastarskih parcela iskazanih kroz Elaborat parcelacije. Ovim planom predviđa se minimalna veličina parcele za gradnju u naseljima od 350m<sup>2</sup>, a za dvojne objekte 600m<sup>2</sup>. Van naselja minimalna veličina parcele za gradnju je 600m<sup>2</sup>. 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 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.

**Pravila i urbanističko – tehnički uslovi (UTU) građenja u zoni mješovite namjene u koju spada predmetna lokacija su sledeća:**

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

**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 poluetažama, 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 strukturnom 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 Prostorno urbanističkom planu za Zonu Naselja - obalni odmak 1000 m i više, Cezure - van cezure, propisani su urbanistički indeksi:

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

Naime, uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je dostavljena Izjava privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju dokumentaciju " LINEAR" D.O.O. Podgorica, ovjerena elektronskim potpisom dana 26.03.2024. godine u 14:22:55 +01'00', na katastarskoj parceli br: 871/2 K.O. Kavač, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor u kojoj je utvrđeno da je idejno rješenje za izgradnju predmetnog objekta urađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova u pogledu oblikovanja i materijalizacije i ispoštovanosti urbanističkih parametara: indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, maksimalna bruto razvijena građevinska površina, spratnost i visina objekta i odnos prema građevinskim linijam. Dat je tabelarni prikaz ostvarenih i planiranih urbanističkih parametara i utvrđeno da je idejnim rješenjem obezbijeđen saobraćajni priključak objektu i lokacijama a sve prema planskom dokumentu i urbanističko-tehničkim uslovima. Glavni kolski prilaz objektu je planiran sa postojeće ulice sa zapadne strane objekta a u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima.

Takođe je data Izjava licencirane geodetske organizacije " ETALON GEO OFFICE " D.O.O.Dahilovgrad u kojoj je utvrđeno, nakon uvida u projektovano stanje i preklpom geodetske podloge sa projektovanim objektom, da se projektovani objekat, odnosno planirani nalazi na katastarskoj parceli, br. 871/2 K.O.Kavač, Opština Kotor, shodno Listu nepokretnosti 596, Opština Kotor a da se prilaz objektu ostvaruje preko katastarske parcele, br. 1132/1 K.O.Kavač.

Uvidom u List nepokretnosti 596-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Kotor, br. 106-919-2370/2024 od 26.03.2024. godine, utvrđeno je pravo svojine D.O.O." CARDINALLI " D.O.O.Budva na katastarskoj parceli br. 871/2 K.O.Kavač, čime su se stekli uslovi za legitimaciju imenovanog 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. .

Uvidom u List nepokretnosti 526-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine- Područna jedinica Kotor, utvrđeno je pravo svojine Brguljan Vlada na katastarskim parcelama, br. 871/1, 871/3 i 871/9 sve K.O.Kavač gdje je u Podacima o teretima i ograničenjima utvrđena

zabilježba prava službenosti prolaza – parvo prilaza i prolaza kako pješke tako i svim putničkim automobilima i teretnim vozilima preko navedenih katastarskih parcela u njegovom vlasništvu kao poslužnog dobra u korist, između ostalih i katastarske parcele, br. 871/2 K.O.Kavač, Uvidom u List nepokretnosti 724 – prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Kotor, utvrđeno je pravo svojine Crne Gore a raspolaganje Opštine Kotor a u pitanju su nekategorisani putevi., shodno Izjavi licencirane geodetske organizacije " ETALON GEO OFFICE " D.O.O.Danilovgrad da je predmetnoj lokaciji obezbijeden prilaz od najbliže javne saobraćajnice na katastarskoj parceli br. 1132/1 K.O.Kavač, a preko djelova navedenih katastarskih parcela: 1027/1 K.O.Kavač, svojina Popović Ljubica - List nepokretnosti 183; 876/2 K.O.Kavač, susvojina Radonjić Draga i " LUXUS KAVAČ " D.O.O. – List nepokretnosti 1021 i katastarske parcele, br. 871/3, 871/9 i dijela 871/1 K.O.Kavač, koje su u svojini Brguljan Vlada - List nepokretnosti 526.

Kako je na katastarskim parcelama - katastarska parcela, br. 876/2 K.O.Kavač, koja je prema Listu nepokretnosti 1021- prepis, u susvojini Radonjić Draga i " LUXUS KAVAČ " D.O.O.Podgorica, za koju nije ustanovljena službenosti -pravo stvarne službenosti u korist povlasnog dobra za katastarsku parcelu br. 871/2 K.O. Kavač i katastarska parcela, br. 1027/1 K.O.Kavač, koja je prema Listu nepokretnosti 183-prepis u svojini Popović Ljubice za koju takođe nije ustanovljena službenosti -pravo stvarne službenosti u korist povlasnog dobra za katastarsku parcelu br. 871/2 K.O. Kavač u Podacima o teretima i ograničenjima navedenih istova nepokretnosti, to je potrebno da imenovani podnosilac predmetnog zahtjeva riješi ustanovljavanje službenosti prolaza preko navedenih katastarskih parcela do Prijave građenja nadležnom inspeksijskom organu.

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 davanje saglasnosti investitoru " CARDINALLI " D.O.O. BUDVA, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata mješovite namjene, BRGP objekta 5.903,64 m2, projektovanog od strane "LINEAR" D.O.O. Podgorica", ovjeren elektronskim potpisom dana 26.03.2024. godine u 14:22:55 +01'00', na katastarskoj parceli br: 871/2 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: indeks zauzetosti 0,37 (Planom propisan 0,40), indeks izgrađenosti 0,98 (Planom propisan 1,00), spratnosti objekata: Po+Pr+2 (Planom propisana spratnost objekta: Po+Pr+2), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji, i obezbijedenim saobraćajnim priključkom lokaciji i objektima.

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 Pavićević, dipl.pravnik



V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh

