



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat glavnog državnog arhitekta
i razvoj arhitekture

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

Br.09-332/23-1727/3
Podgorica, 02.05.2023. godine

„ KOTOR HILS „ D.O.O.

Adresa: Rozino bb

BUDVA

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

Obradili:

Pavićević Nataša, dipl.pravnik *Pav. Nata.*

Minić Siniša, dipl.inž.arh.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.

Dostavljeno:

- naslovu;

- a/a.

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517,
o=Ministarstvo ekologije prostornog
planiranja i urbanizma,
serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.05.02 22:38:36 +02'00'



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

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

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Broj: 09-332/23-1727/3

Podgorica, 02.05.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta, postupajući na osnovu člana 87. st. 4.tač.1.al.1. i 2., 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), po zahtjevu "KOTOR HILLS RESORT" D.O.O. Budva na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog kompleksa „RE-SUN“/RESIDENTIAL COMPLEX „RE-SUN“, bruto građevinske površine nadzemnih etaža BRGP=5.761,33 (planom propisana 6.587,00 m²), projektovanog od strane "Arhitektonski Atelje" D.O.O. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom dana 28.04.2023.godine u 03:23:34 +02' 00', na katastarskim parcelama br: 721/1, 721/2, 721/3, 721/4, 721/5, 721/6, 722/1, 722/3 i 722/4 sve K.O. Risan I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 95/20), Opština Kotor, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost "KOTOR HILLS RESORT" D.O.O. Budva na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog kompleksa „RE-SUN“/RESIDENTIAL COMPLEX „RE-SUN“, fazna izgradnja, bruto građevinske površine nadzemnih etaža BRGP=5.761,33 (planom propisana 6.587,00 m²), projektovanog od strane "Arhitektonski Atelje" D.O.O. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom dana 28.04.2023. godine u 03:23:34 +02' 00', na katastarskim parcelama br: 721/1, 721/32, 721/3, 721/4, 721/5, 721/6, 722/1, 722/3 i 722/4 sve K.O. Risan I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 95/20), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,34 (Planom propisan 0,35), indeks izgrađenosti 0,87 (Planom propisan 1,0), spratnost objekata: Po+P+1+Pk/Ps (Planom propisane Po+P+1+Pk/Ps), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji, i obezbijeđenim saobraćajnim priključkom lokaciji i objektima.

Obrazloženje

Aktom, br.09-332/23-1727/1 od 24.02.2023. godine, "KOTOR HILLS RESORT" D.O.O. Budva, obratilo se ovom ministarstvu, Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavnom Državnom arhitekti, zahtjevom za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog kompleksa „RE-SUN“/RESIDENTIAL COMPLEX „RE-SUN“, bruto građevinske površine nadzemnih etaža BRGP=5.761,33 (planom propisana 6.587,00 m²), projektovanog od strane "Arhitektonski Atelje" D.O.O. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom dana 28.04.2023.godin u 03:23:34

+02' 00', na katastarskim parcelama br: 721/1, 721/32, 721/3, 721/4, 721/5, 721/6, 722/1, 722/3 i 722/4 sve K.O. Risan I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 95/20), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,34 (Planom propisan 0,35), indeks izgrađenosti 0,87 (Planom propisan 1,0), spratnost objekata: Po+P+1+Pk/Ps (Planom propisane Po+P+1+Pk/Ps), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji, i obezbijeđenim saobraćajnim priključkom lokaciji i objektima.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta i razvoju arhitekture, Glavnom državnom arhitekti, sledeće dokaze: Izjavu o tačnoj lokaciji planiranog objekta od 18.07.2022.godine, izdata o strane " Geos " D.O.O.Podgorica u kojoj je utvrđeno da se projektovani objekat nalazi na kat. parcelama, br. 721/1, 721/2, 721/3, 721/4, 721/5, 721/6, 722/1, 722/3, 722/4, sve K.O.Risan I i da je objektu obezbijeđen kolski prilaz sa postojeće saobraćajnice, tj. katastarske parcele, br. 1074 – javni putevi gdje je vlasnik te kat. parcele, Crna Gore-svojina, odnosno Vlada Crne Gore-raspolaganje;Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju "Arhitektonski Atelje" D.O.O. Podgorica iz aprila 2023.godine u kojoj je utvrđeno da je idejno rješenje usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju koje su date urbanističko-tehničkim uslovima i osnovnim urbanističkim parametrima, te da je istim obezbijeđen saobraćajni priključak objektu i lokaciji, shodno planskom dokumentu i urbanističko-tehničkim uslovima. U Izjavi je dat tabelarni prikaz planiranih i ostvarenih urbanističkih parametara objekta; Idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, na osnovu uvida raspoloživih spisa 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 i 86/22), 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 objektata 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.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno a na osnovu uvida u grafički i tekstualni dio idejnog rješenja arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog kompleksa „RE-SUN“/RESIDENTIAL COMPLEX „RE-SUN“, bruto građevinske površine nadzemnih etaža BRGP=5.761,33 (planom propisana 6.587,00 m²), projektovanog od strane "Arhitektonski Atelje" D.O.O. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom dana 28.04.2023. godine u 03:23:34 +02' 00', na katastarskim

parcelama br: 721/1, 721/32, 721/3, 721/4, 721/5, 721/6, 722/1, 722/3 i 722/4 sve K.O. Risan I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 95/20), da je isto izrađeno u skladu sa planskim dokumentom u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,34 (Planom propisan 0,35), indeks izgrađenosti 0,87 (Planom propisan 1,0), spratnost objekata: Po+P+1+Pk/Ps (Planom propisane Po+P+1+Pk/Ps), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji, i obezbijeđenim saobraćajnim priključkom lokaciji i objektima.

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

Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta

Smjernice i mjere zaštite prirodnog i kulturno istorijskog područja kotora. Opšte **mjere**:

Prilikom planiranja prostora u zaštićenoj okolini kulturnog dobra, koja uživa zakonsku zaštitu, svakom intervencijom očuvati graditeljsko nasljeđe istorijskih gradova (Kotor, Perast, Risan) i vrijednosti istorijskih naselja duž obale. Očuvati i revitalizovati ruralno nasljeđe u gornjim zonama: naselja sa starim terasastim imanjima i originalnom parcelacijom, regulisanim vodotokovima, putevima, starim kućama i pomoćnim objektima, maslinjacima, vinogradima i drugim elementima tradicionalnog načina života.

Za predmetnu lokaciju propisane su: Posebne mjere: Mjere III - djelovi istorijskih naselja sa savremenom urbanizacijom - Dobrota, Ljuta, Prčanj, Stoliv, Kostanjica, Morinj, Lipci, Strp, **Risan**, Orahovac, Muo, Škaljari:

Ovim setom mjera dozvoljava se kontrolisana izgradnja novih objekata u granicama postojećih naselja, vizuelna sanacija izgrađenog tkiva, kao i komunalno opremanje i uređenje javnih i zelenih površina.

- Ne dozvoljava se spajanje novih djelova naselja u cjelinu;
- Izgradnja novih objekata moguća je progušćavanjem već izgrađenog tkiva, pod uslovima, koji će se definisati za svaku lokaciju u zavisnosti od njenog značaja i karakteristika naselja
- Nove objekte prilagoditi topografiji, karakteristikama terena i vrijednostima graditeljskog nasljeđa.

Pravila i urbanističko – tehnički uslovi za površine namjene stanovanje, u koje spada predmetna lokacija i objekti:

Za namjenu stanovanje, odnosno (SMG) u tekstualnom dijelu plana "urbanistički pokazatelji" prikazani su uslovi i urbanistički koeficijenti u zavisnosti od položaja naselja u odnosu na obalni odmak i zelene cezure. Navedeni parametri su obavezujući za sve. Izgradnja podruma i suterena je dozvoljena. Etaže ispod kote prizemlja namijenjene isključivo smještanju neophodne infrastrukture, servisnih i pomoćnih prostorija ili garažiranju, tretiraju se kao suterenski i podrumski prostori, i ne ulaze u proračun indeksa izgrađenosti. U suterenu se ne smiju nalaziti stambene i poslovne prostorije. Mogući sadržaji uz objekte ekskluzivnog stanovanja su svi koje dozvoljava predmetni prostor i konfiguracija terena, a koji su u funkciji luksuznog stanovanja i odmora, rekreacije i zabave (bazeni, tereni za tenis ili neke male sportove, fontane, vodoskoci, sjenici i sl.)

Ostali uslovi na parceli:

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. Na parcelama gdje se gradi stambeni objekat, moguća je izgradnja pomoćnih objekata. Maksimalna spratnost pomoćnih objekata koji se grade uz glavni objekat/objekte (garaža, ljetnja kuhinja, ostava...) je prizemna (P), a maksimalna visina je 3,0m. Pomoćni objekat ne smije prelaziti predviđene građevinske linije definisane u poglavlju Pravila parcelacije i regulacije.

Moguća je prenamjena objekta stanovanja ili njegovih djelova u namjene koje ne ometaju osnovnu namjenu objekta. Takođe, na ovim površinama namjene stanovanje mogu se graditi i objekti koji ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta. U ovom slučaju primjenjuju se parametri za namjenu stanovanje.

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 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 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;

Stanovanje /S/ ; Odmak 100-1000m; Cezure - van cezure; Urbanistički indeksi:

Potkategorije namjene površina SMG; Indeks zauzetosti 0.35; Indeks izgrađenosti 1,0; Spratnost P+1+Pk; Spratnost u zonama gdje postojeći objekti prelaze pet etaža P+2+Pk.

Naime, uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je data Izjava privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju "Arhitektonski Atelje" D.O.O. Podgorica iz aprila 2023.godine u kojoj je utvrđeno da je idejno rješenje usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju koje su date urbanističko-tehničkim uslovima i osnovnim urbanističkim parametrima, te da je istim obezbijeđen saobraćajni priključak objektu i lokaciji, shodno planskom dokumentu i urbanističko-tehničkim uslovima. U Izjavi je dat tabelarni prikaz planiranih i ostvarenih urbanističkih parametara objekta; Idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi.

U spisima predmeta utvrđeno je da je dostavljena i Izjava licencirane geodetske organizacije Geos " D.O.O.Podgorica u kojoj je utvrđeno da se projektovani objekat nalazi na kat. parcelama, br. 721/1, 721/2, 721/3, 721/4, 721/5, 721/6, 722/1, 722/3, 722/4, sve K.O.Risan I i da je objektu obezbijeđen kolski prilaz sa postojeće saobraćajnice, tj. katastarske parcele, br. 1074 – javni putevi gdje je vlasnik te kat. parcele, Crna Gora - svojina, odnosno Vlada Crne Gore-raspolaganje;

Uvidom u Listove nepokretnosti: List nepokretnosti 630-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- Područna jedinica Kotor, za kat. parcelu, br. 722/4 K.O.Risan I, utvrđeno je pravo svojine u obimu 1/1 za D.O.O. " Kotor Hills Resort " Budva; List nepokretnosti 781-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- Područna jedinica Kotor, za kat. parcelu, br. 722/3 K.O.Risan I, utvrđeno je pravo svojine u obimu 1/1 za D.O.O. " Kotor Hills Resort " Budva; List nepokretnosti 629-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- Područna jedinica Kotor, za kat. parcele br. 721/1, 721/3, 721/4, 721/5, 721/6 sve K.O.Risan I, utvrđeno je pravo svojine u obimu 1/1 za D.O.O. " Kotor Hills Resort " Budva, List nepokretnosti 685-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- Područna jedinica Kotor, za kat. parcelu br. 722/1 K.O.Risan I, utvrđeno je pravo svojine u obimu 1/1 za D.O.O. " Kotor Hills Resort " Budva, List nepokretnosti 6-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- Područna jedinica Kotor, za kat. parcelu br. 721/2 K.O.Risan I, utvrđeno je pravo svojine u obimu 1/1 za D.O.O. " Kotor Hills Resort " Budva, čime su ispunjeni uslovi za legitimaciju stranke u postupku, odnosno 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 Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta 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 " KOTOR HILLS RESORT" D.O.O. Budva na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog kompleksa „RE-SUN"/RESIDENTIAL COMPLEX „RE-SUN", bruto građevinske površine nadzemnih etaža BRGP=5.761,33 (planom propisana 6.587,00 m2), projektovanog od strane "Arhitektonski Atelje" D.O.O. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom dana 28.04.2023. godine u 03:23:34 +02' 00', na katastarskim parcelama br: 721/1, 721/32, 721/3, 721/4, 721/5, 721/6, 722/1, 722/3 i 722/4 sve K.O. Risan I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 95/20), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara:

indeks zauzetosti 0,34 (Planom propisan 0,35), indeks izgrađenosti 0,87 (Planom propisan 1,0), spratnost objekata: Po+P+1+Pk/Ps (Planom propisane Po+P+1+Pk/Ps), 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.

Obradili:

Nataša Pavićević, dipl.pravnik

Siniša Minić, dipl.inž.arh.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

VLADAN STEVOVIĆ M.Arch.

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan
Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517,
o=Ministarstvo ekologije
prostornog planiranja i
urbanizma, serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.05.02 22:37:13 +02'00'