



Crna Gora
Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja
i urbanizma
Direktorat Glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 322
+382 20 446 284
fax: +382 20 446 215
www.mrt.gov.me

Broj: 05-2036/3

Podgorica, 16.02.2021. godine

**Kuševija Vasilije iz Kotora i
„MARKO COMPANY“ D.O.O. BUDVA**

KOTOR
Mirac bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji o **davanju saglasnosti** na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta – fazna gradnja, projektovanog od strane “Arhiline” d.o.o. iz Nikšića, na katastarskoj parceli broj 186/1 K.O. Pobrđe, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor (“Službeni list Crne Gore - opštinski propisi” broj 95/20), sa indeksom izgrađenosti 0,44 (planom propisan 0,80), indeksom zauzetosti 0,23 (planom propisan 0,30), spratnosti objekta: P+1 (planom propisana P+1+Pk).

Obradili:

Nataša Pavićević, sam. savjetnik I

Siniša Minić, sam. savjetnik I



CRNA GORA

**MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Broj: 05-2036/3

Podgorica, 16.02.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4. i 6 i člana 88. stav 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), rješavajući po zahtjevu Kuševije Vasilija iz Kotora i "Marko Company" D.O.O. iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta – fazna gradnja, projektovanog na katastarskoj parceli broj 186/1 K.O. Pobrđe, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" broj 95/20), donosi

R J E Š E N J E

1. Daje se saglasnost Kuševiji Vasiliju iz Kotora i "Marko Company" D.O.O. iz Budve, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta – fazna gradnja, projektovanog od strane "Arhiline" d.o.o. iz Nikšića, na katastarskoj parceli broj 186/1 K.O. Pobrđe, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" broj 95/20), sa indeksom izgrađenosti 0,44 (planom propisan 0,80), indeksom zauzetosti 0,23 (planom propisan 0,30), spratnosti objekta: P+1 (planom propisana P+1+Pk) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.
2. Rješenje, broj: 05-956/4 od 02.07.2020.godine, prestaje da važi, zbog prestanka važnosti Detaljnog urbanističkog plana " Radanovići " Opština Kotor (" Službeni list Crne Gore – opštinski propis, br. 17/12), donošenjem Prostorno- urbanističkog plana Opštine Kotor – " Službeni list Crne Gore " br. 95/20.

o b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 105-2036/1 od 18.12.2020. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta – Glavnom državnom arhitekti, obratili su se Kuševija Vasilije iz Kotora i "Marko Company" D.O.O. iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta – fazna gradnja, projektovanog od strane "Arhiline" d.o.o. iz Nikšića, na katastarskoj parceli broj 186/1 K.O. Pobrđe, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" broj 95/20).

Imenovani je uz zahtjev dostavio sledeću dokumentaciju: idejno rješenje predmetnog objekta u elektronskoj formi; uvjerenje o urbanističko – tehničkim uslovima broj: 03-333/20-17836 od 08.12.2020. godine izdato od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, list nepokretnosti broj 331 - prepis preuzet sa sajta Uprave za nekretnine PJ Kotor, list nepokretnosti broj 174 - prepis preuzet sa sajta Uprave za nekretnine PJ Kotor, kopiju katastraskog plana za predmetnu parcelu ovjerenu od strane Uprave za nekretnine Crne Gore i izjavu projektanta u odnosu na član 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, od 18.02.2021. godine.

Članom 87 stav 4 tačka 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 11/19, 82/20), 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.

Saglasnost iz stave 4. tač. 1, 2, 4 i 5. ovog člana izdaje se rješenjem u roku od 15. dana od dana podnošenja zahtjeva i čini sastavni dio glavnog projekta.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta – član 215 Zakona.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, Glavni državni arhitekta je razmotrio zahtjev, idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta – fazna gradnja, projektovanog od strane „Arhiline“ d.o.o. iz Nikšića, na katastarskoj parceli broj 186/1 K.O. Pobrđe, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ broj 95/20), i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Uvidom u Prostorno urbanistički plan Opštine Kotor, tekstualni dio - poglavlje 7.3.2. dat je „Plan namjene i uređenja prostora“, a između ostalog pod tačkom 7.3.2.1. – „Površine naselja“ i poglavljem 9.6.1 – „Smjernice za građevinska područja“, utvrđeno je sledeće: „Kada je PUP Kotora u pitanju, na površinama naselja moguće je realizovati/graditi objekte u skladu sa kategorijama detaljnih namjena površina, odnosno objekte: /stanovanja, centralnih djelatnosti, turizma, školstva i socijalne zaštite, zdravstva i zdravstvene zaštite, kulture, sporta i rekreacije, mješovite namjene, pejzažno uređenje naselja, groblja, vjerske objekte infrastrukturne objekte/saobraćajna, telekomunikaciona, elektroenergetska, hidrotehničku, komunalnu, kao i objekte koji su vezani za navedenu infrastrukturu: pumpne i gasne stanice, trafo stanice, objekte za potrebe odbrane.“ „U okviru PUP-a građevinska područja čine namjene na kojima je dozvoljena gradnja objekata, a u skladu sa parametrima iskazanim ovim Planom“. Tačkom 9.6.1.1. data su „Pravila i urbanističko – tehnički uslovi za površine namjene stanovanje“: „Pod pojmom stambenih objekata ovim se Planom podrazumijevaju građevine namijenjene isključivo za stalno stanovanje, kako za individualno tako i za višeporodično stanovanje. 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.“ Tačkom 9.8.3. u odmaku od morske obale 1000+m za stanovanje male gustine, moguća je gradnja u skladu sa odabranom (PUP), odnosno predviđenom (GUR) namjenom, sa sledećim urbanističkim parametrima: indeksom zauzetosti 0,3, indeksom izgrađenosti 0,8 i spratnosti objekata P+1+Pk.“

Pored ostalog u poglavlju 9.7.4.7. propisani su 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 prostora.“

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da predloženo idejno rješenje koje je projektovano od strane "Arhiline" d.o.o. iz Nikšića, izrađeno je u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima - indeksom izgrađenosti 0,44 (planom propisan 0,8), indeks zauzetosti 0,23 (planom propisan 0,30), spratnosti objekta: P+1 (planom propisana P+1+Pk),

Uvidom u izjavu izdatu od strane "Arhiline" d.o.o. iz Nikšića broj 05-2036/2 od 12.02.2021.godine, konstatovano je da je idejno rješenje arhitektonskog projekta za faznu gradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 186/1 K.O. Pobrđe, investitora Kuševije Vasilija iz Kotora i "Marko Company" D.O.O. iz Budve, urađeno u skladu sa uvjerenjem o urbanističko – tehničke uslove broj: 03-333/20-17836 od 08.12.2020. godine, u pogledu oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnim urbanističkim parametrima: indeksom zauzetosti i izgrađenosti, spratnosti i visinom objekta i odnosom prema građevinskoj liniji.

Uvidom u list nepokretnosti broj 331 - prepis i uvidom u kopiju katastraskog plana za predmetnu parcelu dokazana je stranačka legitimacija imenovanog podnosioca zahtjeva za gradnju predmetnog objekta na katastarskoj parceli broj 186/1 K.O. Pobrđe, budući da imenovani imaju pravo susvojine u obimu 1/1 na katastarskoj parceli broj: 186/1 K.O. Pobrđe. Takođe, uvidom u list nepokretnosti broj 174 - prepis dokazano je da je omogućen saobraćajni prilaz predmetnoj lokaciji - katastarskoj parceli broj 186/1, putem ustanovljavanja službenosti prolaza na katastarskoj parceli broj 187/3 K.O. Pobrđe, ispred katastarske parcele broj 186/1 KO Pobrđe, Opština Kotor, shodno unijetoj zabilježbi prava službenosti u podacima o teretima i ograničenjima Lista nepokretnosti 174- prepis. Kako je Odlukom o donošenju Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore", br. 95/20 od 17.09.2020.godine), donešen Prostorno-urbanistički plan Opštine Kotor, koji se donosi za period do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, čime je prestala važnost Detaljnog urbanističkog plana "Radanovići" Opština Kotor ("Službeni list Crne Gore" – opštinski propisi, broj: 17/12) a na osnovu kojeg je rješenjem, broj: 05-956/4 od 02.07.2020.godine prethodno data saglasnost imenovanim za izgradnju predmetnog objekta na opisanoj lokaciji, to je odlučeno kao u stavu 2. dispozitiva ovog rješenja

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Kuševiji Vasiliju iz Kotora i "Marko Company" D.O.O. iz Budve, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta – fazna gradnja, projektovanog od strane "Arhiline" d.o.o. iz Nikšića, na katastarskoj parceli broj 186/1 K.O. Pobrđe, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" broj, 95/20), 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).

Saglasno izloženom, ovaj javnopravni organ odlučio 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, sam. savjetnik I

Siniša Minić, sam. savjetnik I

