



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 05-332/24-12809/8
Podgorica, 19.02.2025. godine

DIMIX DOO BEOGRAD

(Boris Bodiroga)

IGALO

Ul. Sava Ilića, TC Solemar

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:
- a/a;
- naslovu



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 glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/24-12809/8
Podgorica, 19.02.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6, 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, 86/22 i 4/23), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca Dimix Doo Beograd, koga po punomoćju zastupa adv.Boris Bodiroma, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „SBCC“ Doo Cetinje ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 10.02.2025. godine u 11:54:44 +01'00' za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čine kat.parcele br. 1668/8, 1668/1, 1666/3, 1666/1, 1665, 1661, 1664/3, 1668/7 i 1667/1 sve KO Dobrota I, u zahvatu PUP-a "Kotor" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi" br. 95/20), Opština Kotor, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Dimix Doo Beograd, koga po punomoćju zastupa adv.Boris Bodiroma, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „SBCC“ Doo Cetinje ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 10.02.2025. godine u 11:54:44 +01'00' za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čine kat.parcele br. 1668/8, 1668/1, 1666/3, 1666/1, 1665, 1661, 1664/3, 1668/7 i 1667/1 sve KO Dobrota I, u zahvatu PUP-a "Kotor" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi" br. 95/20), Opština Kotor, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupne bruto razvijene građevinske površine 2.083,00m² (planom zadato 2.197,00m²), indeksa izgrađenosti 0.96 (planom zadato 1), površine pod objektom 747,4m² (planom zadato 768,95m²); indeksa zauzetosti 0.34 (planom zadato 0.35); spratnosti P+1+Ps (planom zadato P+1+Ps uz mogućnost organizovanja podzemnih etaža).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 05-332/24-12809/1 od 01.10.2024.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se Dimix Doo Beograd, zahtjevom za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „SBCC“ Doo Cetinje ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 23.09.2024. godine u 15:24:50 + 02'00' za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čine kat.parcele br. 1668/8, 1668/1, 1666/3,

1666/1, 1665, 1661, 1664/3, 1668/7 i 1667/1 sve KO Dobrota I, u zahvatu GUR-a Oštine Kotor ("Službeni list Crne Gore- br.95/20), Opština Kotor.

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 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, utvrđeno 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.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-333/22-18130 izdate 28.12.2022. godine od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor; Ugovor o zajedničkoj ortačkoj gradnji UZZ br.650/2017 od 03.10.20217.godine; List nepokretnosti br.787 KO Dobrota I prepis br.106-919-5982/2024 izdat dana 12.07.2024.godine, od strane Uprave za nekretnine, za kat.parcele br. 1668/8, 1668/1, 1666/3, 1666/1, 1665, 1661, 1664/3, 1668/7 i 1667/1 sve KO Dobrota I; Elaborat parcelacije ovjeren od strane Uprave za nekretnine od 31.07.2023.godine; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatah i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „SBCC“ d.o.o. Cetinje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 10.02.2025. godine u 11:54:44 +01'00', stambenog objekata, koji je planiran na katastarskim parcelama broj 1668/8, 1668/1, 1666/3, 1666/1, 1665, 1661, 1664/3, 1668/7, 1667/1 KO Dobrota I, u zahvatu PUP-a "Kotor" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 95/20), Opština Kotor, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja stambenog objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine 2.083,00m² (planom zadato 2.197,00m²), indeksa izgrađenosti 0.96 (planom zadato 1), površine pod objektom 747,4m² (planom zadato 768,95m²); indeksa zauzetosti 0.34 (planom zadato 0.35); spratnosti P+1+Ps (planom zadato P+1+Ps uz mogućnost organizovanja podzemnih etaža). Objekat je projektovan u okviru zadatah građevinskih linija.

Shodno navedenom, konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

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.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, konstatuje se da je projektom predviđena izgradnja tri stambene zgrade, od kojih su dvije zadnje iste po arhitektonskom izrazu i arhitektonici. Ispod zgrada planirane su podrumске etaže u kojima je smještena garaža i tehničke prostorije. Prostor između objekata je riješen kaskadno. Pješački i kolski pristup su odvojeni, a u cilju većeg ozelenjavanja planirani su zeleni krovovi. Objekti su postavljeni kaskadno uz poštovanje zadanog rastojanja od 8m. Oko objekata planiran je trotoar. Na fasadama su predviđeni elementi od ukrasne plastike koja je primijenjena kao estetski element. Zidovi fasada su obloženi krečnjačkim kamenom na prizemlju i uglovima dok se ostatak fasade tretira dekorativnim malterom. Boje malternog dijela fasade su RAL 7006 i 1019. Na svim objektima je formiran zeleni krov. Zelene površine su organizovane kaskadno u skladu sa konfiguracijom terena, i jednako su tretirane sa svake strane objekta.

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

Uvidom u List nepokretnosti br.787 KO Dobrota I prepis br.106-919-5982/2024 izdat dana 12.07.2024.godine, od strane Uprave za nekretnine, utvrđeno je da su kat.parcele br. 1668/8, 1668/1, 1666/3, 1666/1, 1665, 1661, 1664/3, 1668/7 i 1667/1 sve KO Dobrota I, u sukorišćenju Ansal Steel Doo Beograd u obimu prava 2/15, u sukorišćenju Rahmoqvist Erik u obimu prava 1333/5000, Real &HT Invest Limited u obimu prava 667/2500, u sukorišćenju Drzić Miliš, u obimu prava 1/15 i u sukorišćenju KF Luxemburg S-A.R.L u obimu prava 1333/5000.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Dimix Doo Beograd, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „SBCC“ Doo Cetinje ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 10.02.2025. godine u 11:54:44 +01'00' za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čine kat.parcele br. 1668/8, 1668/1, 1666/3, 1666/1, 1665, 1661, 1664/3, 1668/7 i 1667/1 sve KO Dobrota I, u zahvatu GUR-a Oštine Kotor (“Službeni list Crne Gore- br.95/20), Opština Kotor, u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu).

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.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

