



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: 05-332/25-4008/4
Podgorica, 29.05.2025. godine

„Ribnica Commerce“ Doo Podgorica

PODGORICA

Zelenika bb

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: 05-332/25-4008/4
Podgorica, 29.05.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) kao i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „Ribnica Commerce“ Doo Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „A12 project“ DOO Podgorica, za izgradnju objekta centralnih djelatnosti-poslovni objekat, na lokaciji koju čini kat.parcela br. 108/5 KO Privredna zona, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 95/20), donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Ribnica Commerce“ Doo Podgorica, na dopunjeno na idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovano od strane „A12 project“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.05.2025. godine u 09:31:40 + 02'00', za izgradnju objekta centralnih djelatnosti-poslovni objekat, na lokaciji koju čini kat.parcela br. 108/5 KO Privredna zona, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 95/20), izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: Bruto građevinska površina BRGP=5.360,08 m² (planom propisano 5.400,00 m²); indeks izgrađenosti 0,99 (planom propisano 1,00); indeks zauzetosti 0,35 (planom propisano 0,40); spratnost objekta P+2 (planom propisano P+2); drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta) i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta..

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 05-332/25-4008/1 od 20.03.2025. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Ribnica Commerce“ Doo Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „A12 project“ DOO Podgorica, za izgradnju objekta centralnih djelatnosti-poslovni objekat, na lokaciji koju čini kat.parcela br. 108/5 KO Privredna zona, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 95/20).

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

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na: 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona, u pogledu usaglašenosti sa: urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije; osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta); 2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni

projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 5 ovog zakona.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), 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 koji se preuzimaju u skladu sa zakonom kojim se uređuje uređenje prostora, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke. Članom 9 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 8 stav 2. Zakona čini obavezno usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Članom 10 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), navedeno je da se idejnim rješenjem utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekta, a naročito: uklapanje objekta u prostor; položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima; 3D vizuelizacija objekta; uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanistički tehnički uslovi izdati od strane Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme zavedeni pod br. 084-332/23-2842/11 dana 03.08.2023. godine; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih 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 razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Smjernicama iz planskog dokumenta Prostorno urbanistički plan Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore- br.95/20) Opština Kotor, lokacija koju čini kat.parcela broj 108/5 KO Privredna zona nalazi se u Južnom reonu u zahvatu Planske cjeline (Zona 4), a u okviru planske Jedinice Dub. Planom namjene površina, kat. parcela br. 108/5 Privredna zona je u površinama naselja na kojima je moguće realizovati/graditi objekte u skladu sa kategorijama detaljnih namjena, odnosno objekte: stanovanja, centralnih djelatnosti, turizma, školstva i socijalne zaštite, zdravstva, kulture, sporta i rekreacije, mješovite namjene i td.

Zone centralnih djelatnosti su građevinske zone unutar kojih je dozvoljena izgradnja centralnih institucija privrede, uprave i kulture, odnosno komercijalnih sadržaja i poslovnih objekata sa trgovinom kao dominantnom funkcijom, poslovno-proizvodnih objekata (manje proizvodne jedinice do 0.5ha), poslovno-skladišnih objekata, poslovno-proizvodno-skladišnih objekata, drugih objekata na parceli (prateći, pomoćni objekti koji su neophodni za obavljanje osnovne djelatnosti i to: administrativno-upravne zgrade, otvorena i zatvorena skladišta, komunalni objekti, interne stanice za snabdijevanje gorivom, i sl.).

Dozvoljeni su poslovni i kancelarijski objekti, prodavnice, zanatske radnje i ugostiteljski objekti, kao i drugi objekti koji ne predstavljaju smjetnju za okolinu, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za školstvo, kulturu, zdravstvo, sport i ostali objekti za društvene djelatnosti.

Rastojanje građevinske linije od regulacione linije za izgradnju proizvodnih i skladišnih objekata je min. 6m, a za izgradnju ostalih poslovnih objekata min. 3,0m. Minimalna međusobna udaljenost građevina u zoni centralnih djelatnosti je 6m. Sve parcele trebaju imati osiguran kolski pristup min. širine 5,0 m.

Predmetna lokacija, kat. parcela 108/5 KO Privredna zona, se nalazi u odmaku 1000+, van cezure čija je površina 5.400,00 m². Urbanistički parametri su: indeks zauzetosti 0,4 -P=2160,00 m²; indeks izgrađenosti 1,0 - P=5400,00 m², maksimalna spratnosti P+2; minimalan procenta ozelenjenosti na nivou parcele 20%.

Pri izračunavanju urbanističkih parametara, na urbanističkim parcelama, etaže koje služe za obezbeđivanje potrebnog broja parking mjesta (garažiranje), tehničke prostorije, servisne prostorije, prostori komunalno infrastrukturnog opremanja, promenade, arkade, pasarele i pasaži, pjacete koji omogućavaju komunikaciju unutar kompleksa ne ulaze u ukupni BRGP kompleksa. Takođe, otvoreni (nenatkriveni) bazeni sa pripadajućom plažnom površinom na terasama, krovu i u nivou terena, krovne neprohodne terase i bašte, ne ulaze u ukupni BRGP kompleksa.

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. Za urbana naselja se utvrđuje mogućnost gradnje svih arhitektonskih stilova (voditi računa o međusobnom uklapanju arhitektonskih stilova).

Predmetni objekat je projektovan kao objekat centralnih djelatnosti, poslovnog tipa i nalazi se na kat. parceli br.108/5 KO Privredna zona u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor. Objektu su obezbijeđena dva pristupa i to javni i ekonomski. Uz javni pristup sa južne strane projektovana su 85 PM, dok se uz ekonomski ulaz sa sjeverne strane nalaze 21 PM, što ukupno iznosi 106 PM čime je obezbijeđen dovoljan kapacitet za korisnike i osoblje objekta.

U okviru uređenja terena objekta projektovane su površine sa zelenilom, na kojima se planira sadnja karakterističnih primorskih biljaka, radi unapređenja estetskog izgleda, kvaliteta vazduha i mikroklimatskih uslova. Procenat zelenila na nivou lokacije iznosi 20,65% (1.115,02 m²) što je u skladu sa zadatim smjernicama iz plana.

Objekat je spratnosti P+2. Na prizemlju i prvom spratu pored centralnog hola, eskalatora, protivpožarnog stepeništa i liftova, projektovano je 6 poslovnih apartmana, dok se na 2. spratu nalaze administrativne prostorije, kancelarije i sale za sastanke, poslovni apartmani i restoran sa barom. Na krovu objekta planirana je instalacija fotonaponskih solarnih panela radi proizvodnje električne energije iz obnovljivih izvora. Materijalizacija objekta projektovana je u neutralnim tonovima. Fasada je HPL ploča- Titanium silver i Graphite gray. Sva bravarija projektovana je u antracit po dimenzijama prema zahtjevu investitora.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je dopunjeno idejno rješenje za izgradnju objekta centralnih djelatnosti-poslovni objekat, na lokaciji koju čini kat.parcela broj 108/5 KO Privredna zona, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore- br.95/20) Opština Kotor, projektovano od strane „A12 project“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.05.2025. godine u 09:31:40 + 02'00', izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: Bruto građevinska površina BRGP=5.360,08 m² (planom propisano 5.400,00 m²); indeks izgrađenosti 0,99 (planom propisano 1,00); indeks zauzetosti 0,35 (planom propisano 0,40); spratnost objekta P+2 (planom propisano P+2); drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta) i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz dopunjeno Idejno rješenje priložena Izjava odgovornog inženjera sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara i podacima o planiranom saobraćajnom pristupu. Lokaciji odnosno planiranom objektu je obezbijeđen prilaz preko kat.parcele br.108/1 KO Privredna zona upisana u LN 60 i u državnoj je svojini.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „Ribnica Commerce“ Doo Podgorica, na dopunjeno na idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovano od strane „A12 project“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.05.2025. godine u 09:31:40 + 02'00', za izgradnju objekta centralnih djelatnosti-poslovni objekat, na lokaciji koju čini kat.parcela br. 108/5 KO Privredna zona, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 95/20).

Napomena: Imajući u vidu da je saobraćajni priključak predviđen preko kat. parcele br.108/1 KO Privredna zona, po načinu korišćenja parcela-pašnjak 2. Klase, što je utvrđeno uvidom u zvanični sajt Uprave za nekretnike “e-Katastar” i da je ista u državnoj svojini, potrebno je prije podnošenja zahtjeva za dobijanje građevinske dozvole nadležnom organu, regulisati imovinsko pravne odnose na predmetnoj parceli shodno članu 34 stav 1 tačka 4 Zakona o izgradnji objekata.

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno 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

