



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i  
urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 322  
+382 20 446 284

DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA  
Broj: 09-1375/2  
Podgorica, 03.11.2021.godine

„CARINVEST „ D.O.O.

KOTOR

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

Distavljeno:  
Pavićević Nataša, dipl.pravnik  
Minić Siniša, dipl.inž.arh.

V.D.GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA  
Mirko Žižić, dipl.inž.arh.



Dostavljeno:  
-Naslovu;  
-a/a.

CRNA GORA  
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA  
I URBANIZMA  
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA  
Broj: 09-1375/2  
Podgorica, 03.11.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, na osnovu člana 87. stav 1, 4. tač.1. i 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, člana 88. st. 2. ovog Zakona („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), člana 18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „CARINVEST“ „ D.O.O.Kotor, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanim od strane „STUDIO GRAD“ D.O.O.Podgorica, za izgradnju poslovno – komercijalnih objekata – objekata br. 1 i 2 – fazna izgradnja BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 13.408,32 m<sup>2</sup> (5.238,64+8.169,68=13.408,32 m<sup>2</sup>), na katastarskim parcelama br. 715, 719, 720, 721, 722, 727, 728, 729 i 730 sve K.O. Glavati, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Kotor ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br.95/20), donosi

## R J E Š E N J E

1. DAJE SE „CARINVEST“ „ D.O.O.Kotor, saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovnog od strane „STUDIO GRAD“ D.O.O.Podgorica, za izgradnju poslovno – komercijalnih objekata – objekata br. 1 i 2 – fazna izgradnja BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 13.408,32 m<sup>2</sup> (5.238,64+8.169,68=13.408,32 m<sup>2</sup>), na katastarskim parcelama br. 715, 719, 720, 721, 722, 727, 728, 729 i 730 K.O. Glavati, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Kotor ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br.95/20), Opština Kotor u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, sa urbanističkim parametrima: ostvareni indeks zauzetosti 0,34 (planom propisan 0,5), ostvareni indeks izgrađenosti 0,75 (planom propisan 1,2), visine objekta 12,00m (planom propisana 12,00 m) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

2. Odbija se zahtjev „ CARINVEST „ D.O.O.Kotor za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, za izgradnju benzinske pumpe u okviru objekta 2. iz tačke 1. dispozitiva ovog rješenja, jer se radi o inženjerskom objektu, shodno čl. 5. stav 1. tačka 11. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

## o b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-1375/1 od 13.08.2021. godine, „ CARINVEST“ „ D.O.O.Kotor, obratilo se ovom ministarstvu zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanim od strane „STUDIO GRAD“ D.O.O.Podgorica, za izgradnju poslovno – komercijalnih objekata – objekata br. 1 i 2 – fazna izgradnja BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 13.408,64 m<sup>2</sup> (5.238,64+8.169,68=13.408,32 m<sup>2</sup>), na katastarskim parcelama br. 715, 719, 720, 721, 722, 727, 728, 729 i 730 K.O. Glavati, u zahvatu



Prostorno urbanističkog plana Kotor ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br.95/20), Opština Kotor.

Uz zahtjev, imenovano privredno društvo je dostavilo sledeću dokumentaciju: Idejno rješenje predmetnog objekta u zaštićenoj digitalnoj formi projektovanog od strane „STUDIO GRAD“ D.O.O.Podgorica; Elaborat, br. 80/21 od 17.06.2021.godine, ovjeren od Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Kotor, br.917-106-1628/21 od 28.07.2021.godine; Urbanističko - tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta, namjene – industrija i proizvodnja na lokaciji koju čine kat.parcela br. 715, 719, 720, 721, 722, 727, 728, 729 i kat. parcela 730 K.O.Glavati u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Kotor, izdati od strane Opštine Kotor, Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, br. 03-333/20-15627 od 31.12.2020.godine; Izjavu „Studio Grad“ D.O.O.Podgorica, br. 27-21 od 30.07.2021.godine u kojoj je utvrđeno da je idejno rješenje urađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, br. 03-333/20-15627 od 31.12.2020.godine, te da je isto usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju koje su date urbanističko-tehničkim uslovima, osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati urbanističko-tehničkim uslovima, namjena, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnos prema građevinskim linijama, visina objekta), infrastrukturnim zahtjevima koji su datu urbanističko-tehničkim uslovima, gdje je predmetna lokacija ima pristup javnoj površini preko koje je moguće ostvariti kolski pristup lokaciji, ostvaren potreban broj parking mjesta na lokaciji sa tabelarnim prikazom planiranih i ostvarenih urbanističkih parametara.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta, razmotrio je predmetni zahtjev i spise predmeta, pa odlučilo kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

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 ovlašćenja 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 stava 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.

Saglasnost se izdaje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture – član 87 stav 1. Zakona. Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta - član 215. Zakona.

U predmetu davanja saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje projektovanog od strane „STUDIO GRAD“ D.O.O. Podgorica, investitora „CARINVEST“ D.O.O. iz Kotora, za izgradnju poslovno – komercijalnih objekata – objekata br. 1 i 2 – fazna izgradnja BRGP



podzemnih i nadzemnih etaža 13.408,32 m<sup>2</sup> (5.238,64+8.169,68=13.408,32 m<sup>2</sup>), na katastarskim parcelama br. 715, 719, 720, 721, 722, 727, 728, 729 i 730 K.O. Glavati, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Kotor ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br.95/20), Opština Kotor, Glavni Državni arhitekta je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno da je isto urađeno u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, sa urbanističkim parametrima: ostvareni indeks zauzetosti 0,34 (planom propisan 0,5), ostvareni indeks izgrađenosti 0,75 (planom propisan 1,2), visine objekta 12,00m (planom propisana 12,00 m) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

Naime, 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, hidrotehnička, komunalna, 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 7.3.2.4. date su Površine za industriju i proizvodnju:

Površine za industriju i proizvodnju su površine koje su planskim dokumentom namijenjene razvoju privrede, koja nije dozvoljena u drugim područjima. Na ovim površinama mogu se planirati: privredni objekti, proizvodno zanatstvo, skladišta, stovarišta, robno-distributivni centri; servisne zone; slobodne zone, bescarinske zone i skladišta; objekti i mreže infrastrukture; komunalno - servisni objekti javnih preduzeća i privrednih društava; stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice) objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti; smještajni i zdravstveni objekti, dječiji vrtići i rekreativne površine za njihove potrebe; parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca). Ovim planom industrija i proizvodnja planirana je van naselja i može se planirati na prostorima manje prirodne i ambijentalne vrijednosti, odnosno u skladu sa smjernicama ovog Plana, na način da površine lokacije moraju da budu uređeni ili prirodno ozelenjeni; Predložene lokacije za industriju i proizvodnju su u KO Kavač-KO Dub i KO Lastva-KO Glavati.

Smjernice i mjere zaštite za Grbalj, Kavač, Mirac -Posebne mjere, Mjere IV – savremena urbanizacija ruralnih cjelina: Širenje naselja planirati kroz kontrolisano proširivanje izgrađenog tkiva; Izgradnja novih objekata moguća je proglašavanjem već izgrađenog tkiva; Nove objekte prilagoditi karakteristikama terena, tj. očuvati postojeću topografiju; Pri planiranju novih objekata posebno je važno poštovati naslijeđeno mjerilo – volumen objekata; Za fasade predvidjeti neutralne i nenametljive boje.

Tačkom 9.6.1 date su Smjernice za građevinska područja

U okviru Prostornog urbanističkog plana Opštine Kotor, građevinska područja čine namjene na kojima je dozvoljena gradnja objekata, a u skladu sa parametrima iskazanim ovim Planom U okviru naselja (definisana u grafičkom prilogu 7. "Namjena površina"- Prostornog urbanističkog plana Opštine Kotor) moguće je realizovati sljedeće detaljne namjene u skladu sa investicionom aktivnošću korisnika prostora (stanovanje, centralne djelatnosti, mješovita namjena, turizam, školstvo i socijalna zaštita, objekti zdravstva i zdravstvene zaštite, objekte kulture, sport i rekreacija, vjerske objekte, groblja, pejzažno uređenje naselja, površine saobraćajne infrastrukture, površine ostale i komunalne infrastrukture i objekata, površine za potrebe odbrane, odnosno moguće je planirati koncesiona područja na državnom zemljištu). U skladu sa navedenim Prostornog



urbanističkog plana Opštine Kotora definisana su pravila i urbanističko – tehnički uslovi za gradnju objekata u skladu sa predviđenom namjenom u naseljskim površinama /građevinskim područjima/.

Tačkom 9.7.1. dati su Uslovi parcelacije i regulacije:

U skladu sa Prostorno urbanističkim planom Opštine Kotor (PUP Kotor), određene su namjene i uslovi sa iskazanim pravilima i urbanističkim parametrima za izgradnju objekata. Moguća je izgradnja, odnosno rekonstrukcija sa dogradnjim i/ili nadogradnjom objekata. Lokacija predstavlja jedinicu građevinskog zemljišta (dio ili djelovi parcela (katastarska 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 smjernicama 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. 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. Ovim planom predviđa se minimalna veličina parcele za gradnju u naseljima od 350m<sup>2</sup>, a za dvojne objekte 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.

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 područja“.

Tačkom 9.7.4.8. dati su Opšti uslovi za izgradnju novih objekata

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;

Tačkom 9.7.4.10. dati su Uslovi za priključak na komunalnu i saobraćajnu infrastrukturu.

Na lokacijama za gradnju mora se obezbijediti kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta (Jedan od preduslova).

Tačkom 9.8. dati su Urbanistički pokazatelji:

Za su Površine za industriju i proizvodnju na odmaku od 1000+ od mora, van cezure, urbanistički parametri iznose: Indeks zauzetosti 0,5, Indeks izgrađenosti 1,2 i Spratnost, odnosno visina objekta max 12,00 m.



Uvidom u Listove nepokretnosti 387 – prepis,255-prepis,386-prepis, izdati od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Kotor, utvrđeno je za pravo svojine u obimu 1/1 „ CARINVEST „ D.O.O.Kotor na kat. parcelama, br. 715, 719, 720, 721,722,727, 728,729 i 730. K.O.Glavati,Opština Kotor, čime je utvrđena legitimacija investitora u smislu člana 91. stav 1. i st. 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 ovim Zakonom, koja sadrži, između ostalog i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu ( list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Dostavljena je i izjava projektanta „ Studio Grad“ D.O.O.Podgorica, br. 27-21 od 30.07.2021.godine u kojoj je utvrđeno da je idejno rješenje urađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, br. 03-333/20-15627 od 31.12.2020.godine, te da je isto usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju koje su date urbanističko-tehničkim uslovima, osnovnim urbanističkim parametrima koji su datu urbanističko-tehničkim uslovima, namjena, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnos prema građevinskim linijama, visina objekta), infrastrukturnim zahtjevima koji su datu urbanističko-tehničkim uslovima, gdje je predmetna lokacija ima pristup javnoj površinipreko koje je moguće ostvariti kolski pristup lokaciji, ostvaren potreban broj parking mjesta na lokaciji sa tabelarnim prikazom planiranih i ostvarenih urbanističkih parametara.

Objekat iz stava 2. dispozitiva ovog rješenja – benzinska pumpa je inženjerski objekat definisan u članu 5. stav 1. tačka 11. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, koji ne spada u ovlašćenja Glavnog Državnog arhitekta iz člana 87. st. 4. tač.1. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Kod izloženog pravnog i potpuno utvrđenog činjeničnog stanja stvari, ovo ministarstvo nalazi, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, da su se stekli uslovi za primjenu člana 87. stav 4 tačka 1. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i „ CARINVEST“ „ D.O.O.Kotor, izda saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „STUDIO GRAD“ D.O.O.Podgorica,za izgradnju poslovno – komercijalnih objekata – objekata br. 1 i 2 – fazna izgradnja BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 13.408,32 m<sup>2</sup> (5.238,64+8.169,68=13.408,32 m<sup>2</sup>), na katastarskim parcelama br. 715, 719, 720, 721, 722, 727, 728, 729 i 730 K.O. Glavati, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Kotor ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br.95/20),Opština Kotor u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, sa urbanističkim parametrima: ostvareni indeks zauzetosti 0,34 (planom propisan 0,5), ostvareni indeks izgrađenosti 0,75 (planom propisan 1,2), visine objekta 12,00m (planom propisana 12,00 m) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

Saglasno izloženom, 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.

Obradili:

Pavičević Nataša, dipl.pravnik

Minić Siniša, dipl.inž.arh.

