



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: 05-332/25-818/4
Podgorica, 25.02.2025. godine

MARINOVIĆ RADOVAN

KOTOR

Radanovići 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

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: 05-332/25-818/4
Podgorica, 25.02.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 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), 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 Marinović Radovan iz Kotora, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Kalos“ DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom dana 03.02.2025.godine u 09:30:37 + 01'00', za izgradnju apartmansko poslovnog objekta, na lokaciji koju čine kat.parcele br.1074/1, 1075/1, 1076/1, 1074/2 i 1076/3 sve KO Nalježići, 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 podnosiocu zahtjeva Marinović Radovanu iz Kotora, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Kalos“ DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom dana 03.02.2025.godine u 09:30:37 + 01'00', za izgradnju apartmansko poslovnog objekta, na lokaciji koju čine kat.parcele br.1074/1, 1075/1, 1076/1, 1074/2 i 1076/3 sve KO Nalježići, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni 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: bruto građevinska površina BRGP(nadzemno)= 5.366,63 m² i BRGP (podzemno)=2.550,50 m² (planom propisano nadzemno 5.861,00 m², planom nije propisano podzemno); indeks izgrađenosti 0,92 (planom propisano 1,0); indeks zauzetosti 0,31 (planom propisano 0,40); spratnost objekta G+P+2 (planom propisano P+2) i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/25-818/1 od 23.01.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se Marinović Radovan iz Kotora, zahtjevom za

davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Kalos“ DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom dana 22.01.2025.godine u 09:41:54 + 01'00', za izgradnju apartmansko poslovnog objekta, na lokaciji koju čine kat.parcele br.1074/1, 1075/1, 1076/1, 1074/2 i 1076/3 sve KO Nalježići, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ 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 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-tehničko tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 03-333/22-5151-2 izdati dana 14.09.2023. godine od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor; Izjava Ov.br.36/25 zaključena dana 09.01.2025.godine kod notara Sanje Jovanović; Rješenje o konzervatorskim uslovima za izgradnju objekta mješovite namjene na lokaciji koju čine djelovi kat.parcela br.1075/1, 1076/1 i 1074 KO Nalježići br.UP/I-05-505/2023-3; Rješenje o konzervatorskim uslovima za izgradnju objekta mješovite namjene na lokaciji koju čine djelovi kat.parcela br.1076/1 i 1074 KO Nalježići br.UP/I-05-504/2023-3; Elaborat parcelacije ovjeren od strane Uprave za nekretnine od 26.12.2024.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.

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

Predmetna lokacija, koju čine kat.parcele broj 1074/1, 1075/1, 1076/1, 1074/2 i 1076/3 sve KO Nalježići u zahvatu planskog dokumenta Prostorno-urbanistički plan Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore- br.33/17), nalazi se u području naselja-N. Na površini naselja je moguće realizovati/graditi objekte u skladu sa kategorijama detaljnih namjena površina, odnosno objekte: stanovanja, centralnih djelatnosti, turizma, kulture, sporta i rekreacije, mješovite namjene i td. Namjena predmetne lokacije je mješovita namjena i nalazi se u odmaku 1000+, van cezure. U zoni sa ovom kategorijom namjene dozvoljena je izgradnja prodajnih, stambenih, administrativnih, proizvodnih kapaciteta koji nemaju štetan uticaj na okolno stambeno tkivo, kao i objekata druge kompatibilne namjene definisane Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

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. Radi usklađivanja katastarskih parcela sa preduslovima i pravilima parcelacije definisanih PUP-om Kotora, izrađuje se elaborat parcelacije.

PUP Kotora utvrđuje zadnju i bočne građevinske linije na 3 m 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 3 m udaljena od linije jedinice građevinskog zemljišta. Podzemna građevinska linija (GI 0) predstavlja liniju do koje je moguće graditi podzemne djelove objekta (podzemne etaže). Iste mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja, odnosno podzemna građevinska linija ka javnoj površini može se naći na regulacionoj liniji (ili u izuzetnim slučajevima prolaziti ispod infrastrukturnih objekata koje čine javne površine (ulice, trgovi, parkovske površine....), spajajući lokacije u jednu jedinicu građevinskog zemljišta.

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. 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).

Saobraćajni pristup predmetnim objektima je na zapadnoj strani iz pravca magistralnog puta Kotor–Budva. U produžetku priključka sa magistrale nastavlja se rampa za ulaz u garažu. Uz samu magistralu planiran je otvoreni parking za 22 PM. Do planiranih objekata pristupa se sa otvorenog parkinga preko dva mosta koji su projektovani iznad korita potoka. Garaža je projektovana ispod sve tri lamele kao zajednička cjelina sa 72 PM od kojih su 5 parking mjesta predviđena za lica smanjene pokretljivosti. Krov garaže formira plato između stambenog dijela objekta koji je ozelenjen i projektovan sa prostorom za odmor i opuštanje korisnika kompleksa.

Kompleks se sastoji od tri objekta označenih kao Lamela A, Lamela B i Lamela C. Svaka od planiranih lamela ima svoj zaseban ulaz. Lamelama A i C se pješački pristupa sa platoa koji je planiran iznad zajedničke garaže, dok se Lameli B pješački pristupa stazom pored objekta na sjevernoj strani kompleksa. U prizemlju u Lameli A i B planirani su lokali, dok su u Lamela C projektovani apartmani. Vertikalna komunikacija kroz sve tri lamele planirana je stepeništem i liftom. Na prvom i drugom spratu u sve tri lamele projektovan je apartmanski smještaj. Apartmani su povezani zajedničkim hodnikom, stepeništem i liftom. Svi apartmani imaju terase.

Fasada je ambijentalno uklopljena, obložena prirodnim štokovanim kamenom u sivoj boji (Ral 7038) i demit sistemom u prljavo bijeloj boji (RAL 9016) i sivo-braon boji (RAL 8019). Krov je ravan neprohodni sa termičkom i hidro izolacijom. Na krovu je planirano postavljanje panela za solarnu energiju. Površine za komunikaciju oko objekta obložene su pločama od prirodnog kamena. Parking mjesta ispred objekta su popločana kamenom kockom. Preostale slobodne površine na parceli su predviđene za kultivisano parterno zelenilo sa žbunastim zasadima, niskim i visokim rastinjem.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je dopunjeno idejno rješenje za izgradnju apartmansko-poslovnih objekata G+P+2, na lokaciji koju čine kat. parcele br. 1074/1, 1075/1, 1076/1, 1074/2 i 1076/3 sve KO Nalježići, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore- br.33/17) Opština Kotor, projektovano od strane „KALOS“ Doo Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 03.02.2025.godine u 09:30:37 + 01'00', izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto građevinska površina BRGP(nadzemno)= 5.366,63 m² i BRGP (podzemno)=2.550,50 m² (planom propisano nadzemno 5.861,00 m², planom nije propisano podzemno); indeks izgrađenosti 0,92 (planom propisano 1,0); indeks zauzetosti 0,31 (planom propisano 0,40); spratnost objekta G+P+2 (planom propisano P+2) i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz Idejno rješenje priložena Izjava odgovornog inženjera sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametra, Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i Elaborat parcelacije. Lokaciji je obezbijeđen prilaz sa postojećeg magistralnog puta Kotor-Budva.

Uvidom u List nepokretnosti br.106 KO Nalježići elektronski prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine, utvrđeno je da su kat.parcele br. 1074, 1075/1 i 1076/1 sve KO Nalježići u korišćenju Marinović Radovana, u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiociocu zahtjeva Marinović Radovanu iz Kotora, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Kalos“ DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom dana 03.02.2025.godine u 09:30:37 + 01'00', za izgradnju apartmansko poslovnog objekta, na lokaciji koju čine kat.parcele br.1074/1, 1075/1, 1076/1, 1074/2 i 1076/3 sve KO Nalježići, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ 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, 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

