



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

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

Broj: 01-17/4
Podgorica, 26.02.2021. godine

„SUN POWER“ D.O.O. TIVAT

TIVAT
Bogišići bb

Dostavlja se rješenje, broj i datum gornji, o **davanju saglasnosti** na idejno arhitektonsko rješenje rekonstrukcije – dogradnje poslovnog objekta, bruto razvijene građevinske površine BRGP=3.345,00 m², indeksa zauzetosti 0,3, indeksa izgrađenosti 0,6, spratnosti P+1 i ispoštovanog odnosa prema građevinskoj liniji, projektovanog od strane „ORIGIN CONSTRUCTION“ D.O.O. iz Podgorice na katastarskim parcelama 71/1, 72/1, 72/2, 73/1, 73/2, 75, 76, 77, 78/1, 78/2 i 74 KO Lješevići, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Kotor („Sl.list Crne Gore, opštinski propisi“, br. 95/20), Opština Kotor.

MINISTAR
Prof. dr Ratko Mitrović

Obradio/la:
Nataša Pavićević, samostalni savjetnik I



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

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

Broj: 01-17/4
Podgorica, 26.02.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4. i 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i člana 88 stav 2 istog Zakona („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „SUN POWER“ D.O.O. iz Tivta za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje rekonstrukcije – dogradnje poslovnog objekta, projektovanog na katastarskim parcelama 71/1, 72/1, 72/2, 73/1, 73/2, 75, 76, 77, 78/1, 78/2 i 74 KO Lješevići, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana opštine Kotor („Sl.list Crne Gore, opštinski propisi“, br. 95/20), Opština Kotor, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „SUN POWER“ D.O.O. iz Tivta na idejno arhitektonsko rješenje rekonstrukcije – dogradnje poslovnog objekta, bruto razvijene građevinske površine BRGP=3.345,00 m², projektovanog od strane „ORIGIN CONSTRUCTION“ D.O.O. iz Podgorice na katastarskim parcelama 71/1, 72/1, 72/2, 73/1, 73/2, 75, 76, 77, 78/1, 78/2 i 74 KO Lješevići, Opština Kotor, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana opštine Kotor („Sl.list Crne Gore, opštinski propisi“, br. 95/20), Opština Kotor, sa urbanističkim parametrima: indeks zauzetosti 0,3, indeks izgrađenosti 0,6, spratnosti P+1 i ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji.

o b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-1927/1 od 24.11.2020. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratilo se „SUN POWER“ D.O.O. iz Tivta zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje rekonstrukcije – dogradnje poslovnog objekta, projektovanog od strane „ORIGIN CONSTRUCTION“ D.O.O. iz Podgorice na katastarskim parcelama parcelama 71/1, 72/1, 72/2, 73/1, 73/2, 75, 76, 77, 78/1, 78/2 i 74 KO Lješevići, Opština Kotor, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana opštine Kotor („Sl.list Crne Gore, opštinski propisi“, br. 95/20), Opština Kotor.

Uz zahtjev, imenovano privredno društvo je dostavilo ovom Ministarstvu – Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta, sledeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 03-333/20-15465 izdati 22.12.2020. godine od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor; List nepokretnosti 296 – prepis broj: 106-919-319/2021 izdat 25.01.2021. godine od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Kotor; List nepokretnosti 445 – prepis broj: 106-919-320/2021 izdat 25.01.2021. godine od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Kotor; List nepokretnosti 583 –

prepis broj: 106-919-321/2021 izdat 25.01.2021. godine od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Kotor; List nepokretnosti 610 – prepis broj: 106-919-322/2021 izdat 25.01.2021. godine od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Kotor; List nepokretnosti 181 – prepis broj: 106-919-595/2021 izdat 03.02.2021. godine od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Kotor; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; i Idejno arhitektonsko rješenje rekonstrukcije – dogradnje poslovnog objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, ovo Ministarstvo – Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, odlučio je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačke 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.

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.

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

Smjernicama iz planskog dokumenta, za katastarske parcele 71/1, 72/1, 72/2, 73/1, 73/2, 75, 76, 77, 78/1, 78/2 i 74 KO Lješeviči u zahvatu prostornog urbanističkog plana predviđa se mješovita namjena (MN) i centralne djelatnosti (CD) za objekte na parcelama.

Planski dokument je za katastarske parcele 71/1, 72/1, 72/2, 73/1, 73/2, 75, 76, 77, 78/1, 78/2 i 74 KO Lješeviči predvidio sledeće urbanističke parametre: za namjene centralne djelatnosti (CD) i mješovita namjena (MN) - indeks zauzetosti – 0,4; indeks izgrađenosti – 1,0; spratnost objekta P+2.

Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. 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.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju (grafičke priloge i tabelarni prikaz urbanističkih parametara idejnog rješenja), Direktorat Glavnog Državnog arhitekta konstatuje da je predloženo idejno rješenje rekonstrukcije – dogradnje poslovnog objekta,

projektovano od strane „ORIGIN CONSTRUCTION“ D.O.O. iz Podgorice, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijena građevinska površina BRGP=3.345,00 m², indeks izgrađenosti 0,6 (planom dozvoljeno 1,0), indeksom zauzetosti 0,3 (planom dozvoljeno 0,4), spratnosti objekta P+1 (planom dozvoljeno P+2) i ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u okviru Prostornog urbanističkog plana opštine Kotor („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi“, br. 95/20).

Uvidom u List nepokretnosti 296 – prepis broj: 106-919-319/2021 izdat 25.01.2021. godine od strane Uprave za nekretnine – PJ Kotor, utvrđeno je da su predmetne katastarske parcele 71/1, 72/1 i 74 KO Lješevići u svojini „SUN POWER“ D.O.O. iz Tivta u obimu prava 1/1;

Uvidom u List nepokretnosti 445 – prepis broj: 106-919-320/2021 izdat 25.01.2021. godine od strane Uprave za nekretnine – PJ Kotor utvrđeno je da je predmetna katastarska parcela 72/2 KO Lješevići u svojini „SUN POWER“ D.O.O. iz Tivta u obimu prava 1/1;

List nepokretnosti 610 – prepis broj: 106-919-322/2021 izdat 25.01.2021. godine od strane Uprave za nekretnine – PJ Kotor, utvrđeno je da su predmetne katastarske parcele 73/1 i 73/2 u svojini „SUN POWER“ D.O.O. iz Tivta u obimu prava 1/1;

Uvidom u List nepokretnosti 181 – prepis broj: 106-919-595/2021 izdat 25.01.2021. godine od strane Uprave za nekretnine – PJ Kotor, utvrđeno je da su predmetne katastarske parcele 76, 77, 78/1, 78/2 u svojini „SUN POWER“ D.O.O. iz Tivta u obimu prava 1/1;

Uvidom u List nepokretnosti 583 – prepis broj: 106-919-321/2021 izdat 25.01.2021. godine od strane Uprave za nekretnine – PJ Kotor, utvrđeno je da je predmetna katastarska parcela 75 KO Lješevići u susvojini „SUN POWER“ D.O.O. iz Tivta u obimu prava 445/557, Babić Predraga u obimu prava 56/557 i Milić Slavena u obimu prava 56/557.

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da su imenovani dostavili saglasnost Predraga Babića i Slavena Milić, notarski zapis, br. Ov 704/21 i br. Ov 676/21 u kojim su imenovani dali saglasnost, kao suvlasnici katastarske parcele br. 75 K.O.Lješevići da saglasnost Glavnog državnog arhitekta na idejno rješenje rekonstrukcije uz dogradnju Tržnog centra „Butiko“ koji je planiran na kat. parcelama, br. 71/1, 72/1, 72/2, 73/1, 73/2, 75, 76, 77, 78/1, 78/2 i 74 KO Lješevići, Opština Kotor izda na ime investitora „SUN POWER“ D.O.O.Tivat.

Saglasno izloženom, a na osnovu uvida u katastarsku evidenciju za opisanu lokaciju na kojoj se planira rekonstrukcija objekta, utvrđena je legitimacija investitora u u smislu člana 91 stav 1 i stav3 . tačka 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, a koju čini, između ostalih i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljište (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.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari ovo Ministarstvo - Direktorat Glavnog državnog arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „SUN POWER“ D.O.O. iz Tivta na idejno arhitektonsko rješenje rekonstrukcije – dogradnje poslovnog objekta, projektovanog od strane „ORIGIN CONSTRUCTION“ D.O.O. iz Podgorice na katastarskim parcelama 71/1, 72/1, 72/2, 73/1, 73/2, 75, 76, 77, 78/1, 78/2 i 74 KO Lješevići, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana opštine Kotor („Sl.list Crne Gore,

opštinski propisi", br. 95/20), Opština Kotor, u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekta, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta i odnos prema građevinskoj liniji), radi čega je odlučeno 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, samostalni savjetnik I



MINISTAR



Prof. dr Ratko Mitrović

