



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 05-332/25-3458/4
Podgorica, 08.07.2025. godine

"PEGASUS" DOO CETINJE

CETINJE
Zagrablje 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: 05-332/25-3458/4
Podgorica, 08.07.2025. 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 „PEGASUS“ DOO CETINJE, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „KOTOR ARH“ DOO, za izgradnju stambeno poslovnih objekata mješovite namjene- Faze 1, 2 i 3, na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 435 KO Sutvara, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.95/20) Opština Kotor, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „PEGASUS“ DOO CETINJE na dopunjeno idejno rješenje, projektovano od strane „KOTOR ARH“ DOO Kotor, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 17.06.2025. godine u 11:07:45 + 02:00', za izgradnju stambeno poslovnih objekata mješovite namjene- Faze 1, 2 i 3, na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 435 KO Sutvara, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.95/20) Opština Kotor; bruto građevinske površine objekata BRGP=1.947,78 m² (planom propisano 1.948,00 m²), indeks zauzetosti – 0,33 (planom propisano 0,40); indeks izgrađenosti 1,00 (planom propisano 1,00); spratnost objekata Po+P+2 (planom propisano P+2) - u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-3458/1 od 10.03.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „PEGASUS“ DOO CETINJE, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „KOTOR ARH“ DOO, za izgradnju stambeno poslovnih objekata mješovite namjene- Faze 1, 2 i 3, na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 435 KO Sutvara, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.95/20) Opština Kotor.

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 ovlaštenja 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 građevniskoj 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 obaveznost 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 –Urbanističko tehničke uslove br.03-333/23-21656 od 17.11.2023.godine, Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, Opštine Kotor, 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:

Prema planskom dokumentu Prostorno-urbanistički plan Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.95/20) Opština Kotor, lokacija koju čini katastarska parcela br.435 KO Sutvara nalazi se u zoni naselja, odmak 1000+m. Na predmetnoj lokaciji odabarana je mješovita namjena u okviru koje je planom dozvoljena 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 predstavlja jedinicu građevinskog zemljišta (dio ili djelovi parcela (katastarska ili urbanistička), blok, zona). Lokacija za gradnju može biti: dio ili djelovi jedne 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. PUP Kotora utvrđuje zadnju i bočne građevinske linije na 3m 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.

Planskim dokumentom definisano je da podzemna građevinska linija (Gl 0) predstavlja liniju do koje je moguće graditi podzemne dijelove 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. Na ostalom dijelu (bočne i zadnje građ. linije) mogu se postavljati do ivice vlasničke parcele ali ne smiju narušiti stabilnost susjednih objekata. U tom smislu moguće je realizovati podzemne objekte javne namjene /prolazi, pasazi, garaže prostorije javnih uprava .../a koji se mogu organizovati na podzemnim lokacijama (cijelim ili djelovima javnih površina (ulice, trgovi, parkovske površine i sl.), odnosno izvršiti spajanje lokacija.

Smjernicama iz planskog dokumenta za predmetnu lokaciju, odmak 1000+m van cezure, za mješovitu namjenu u naseljskoj strukturi predviđeni su urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,4, indeks izgrađenosti 1,0 i maksimalna spratnost P+2. Minimalna procenat ozelenjenosti na nivou

parcele iznosi 25%-30%. Pri izračunavanju urbanističkih parametara, na urbanističkim parcelama, etaže koje služe za obezbjeđivanje 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.

Planom se utvrđuje mogućnost fazne izgradnje na parcelama predviđenim za gradnju.

Idejnim rješenjem, na predmetnoj lokaciji kat.parceli br. 435 KO Sutvara, planirana je gradnja dva objekta mješovite namjene, objekat A i Objekat B. Gradnja je predviđena u tri faze i to: - Faza 1 predviđa izgradnju podrumске garaže i infrastrukture; - Faza 2 predviđa izgradnju objekta B i - Faza 3 predviđa izgradnju objekta A.

Parcela je naslonjena na magistralni put Tivat-Budva odnosno na budući bulevar Tivat- Jaz i na lokalni put koji je povezan sa magistralnim putem. Kota bulevara u izgradnji u dijelu ispred saobraćajnice je 31.10 m.n.v. Kota prizemlja objekata je definisana u odnosu na kotu bulevara i postavljena je na kotu 31.30 m.n.v.

Objekti su postavljeni unutar građevinskih linija. Građevinska linija orijentisana ka magistralnom putu Tivat-Budva i postavljena je na 10 m u skladu sa saobraćajno-tehničkim uslovima br. 04-12145/2 izdatim od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora. Ostale građevinske linije postavljaju se na 3m u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Kota bulevara u izgradnji u dijelu ispred saobraćajnice je 31.10 m.n.v, pa je kota prizemlja objekata definisana u odnosu na kotu bulevara i postavljena je na kotu 31.30 m.n.v.

Objekti Lamele A i B, imaju ukupno po 3 vidljive nadzemne etaže koje su međusobno povezane podzemnom garažom, odnosno spratnosti su Po+P+2. Kolski prilaz parkinzima i garaži je organizovan sa postojeće lokalne saobraćajnice, na sjevero-zapadnoj strani. Prilazi stambenom dijelu objekta su organizovani sa sjevero-zapadne strane, dok prilazi poslovnom dijelu objekta su organizovan sa jugo-istočne strane.

U objektima je organizovano ukupno 20 stambenih jedinica i to po 10 stanova po objektu. Stambene jedinice smjestene su u 2 nadzemne etaže, na prvom i drugom spratu. Prizemlje objekata namijenjeno je poslovanju. U zajedničkoj garaži je smješteno 41 parking mjesto.

Fasada na cijelom objektu se radi kao demit u kombinaciji sa kamenim pločama u nivou prizemlja i podjeli prvog i drugog sprata. Osnovna fasada je zagasite bijele boje RAL 9003, a boja prednjeg dijela spratova je RAL 9018. Djelovi fasade kod ulaza u stambeni dio objekta su bojani RAL 7016. Sve boje korišćene za fasadu su svijetle i prigušene u skladu sa podnebljem. Ograde su od kovanog gvožđa. Krov objekata je ravan.

U okviru parcele predviđena je izgradnja zelenih površine kao i pješačke komunikacije do ulaza objekta. Pješačkom stazom stiže se do platoa sa kojeg je organizovan glavni ulazi u objekte. Ostale površine su tretirane kao slobodne, namjenjene zelenilu. Kaskadirane su u skladu sa konfiguracijom terena podzidama ili potpornim zidovima. Predviđena je ugradnja kosih podiznih rampi kako bi se omogućio pristup platoima i pristupnim stazama osobama sa invaliditetom.

Napomena: projektnu dokumentaciju po pitanju saboraćajne povezanosti, a prije predaje zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole, je potrebno uraditi u skladu sa revidovanim glavnim projektom rekonstrukcije (izgradnje bulevara) magistralnog puta M-1 dionica Tiva-Budva.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva "PEGASUS" DOO CETINJE na dopunjeno idejno rješenje, projektovano od strane „KOTOR ARH“ DOO Kotor, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 17.06.2025. godine u 11:07:45 + 02'00', za izgradnju stambeno poslovnih objekata mješovite namjene- Faze 1, 2 i 3, na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 435 KO Sutvara, 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 žalba ovom Ministarstvu, u roku od 8 dana od dana njegovog prijema.

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

Mirjana Đurišić

