



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica
u oblasti arhitekture

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

Broj: 05.332/24-6914/2
Podgorica, 02.06.2024. godine

„ AURA VITALIS „ D.O.O.

ADRESA: Rafailovići bb
BUDVA

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

Rješenje obradila:

Načelnica Direkcije,

Pavićević Nataša, dipl.pravnik

P. kat.



V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh.

Siniša Minić

Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.



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 za sprovođenje državnih smjernica u oblasti
arhitekture

Broj: 05-332/24-6914/2
Podgorica, 02.06.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87. st. 4.tač. 1.al.1. i 2., člana 88 stav 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), rješavajući po zahtjevu "AURA VITALIS" D.O.O.Budva, za davanje saglasnosti na na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta mješovite namjene MN, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža objekta 1.117,84+2.031,6=3.149,44 m², sa mogućnošću fazne izgradnje, projektovanog od strane "Kalos" D.O.O. Budva, ovjeren elektronskim potpisom dana 10.05.2024. u 13:15:05 , +02'00", na katastarskim parcelama br: 16/3,17,18/1, 18/2 i 18/3 sve K.O. Pobrđe, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore", opštinski propisi broj: 95/20), Opština Kotor, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost " AURA VITALIS "D.O.O.Budva na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta mješovite namjene MN, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža objekta 1.117,84+2.031,6=3.149,44 m², sa mogućnošću fazne izgradnje, projektovanog od strane "Kalos" D.O.O. Budva, ovjeren elektronskim potpisom dana 10.05.2024. u 13:15:05 , +02'00", na katastarskim parcelama br: 16/3,17,18/1, 18/2 i 18/3 sve K.O. Pobrđe, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore", opštinski propisi broj: 95/20), Opština Kotor, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,39 (Planom propisan 0,40), indeks izgrađenosti 0,99 (Planom propisan 1,00), spratnosti objekata: Su(G)+Pr+2 (Planom propisana spratnost objekta: Po/Su(G)+Pr+2), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji, i obezbijeđenim saobraćajnim priključkom lokaciji i objektu.

Obrazloženje

Aktom, br. 05-332/24-6914/1 od 15.05.2024. godine, " AURA VITALIS "D.O.O.Budva, obratilo se ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture zahtjevom za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta mješovite namjene MN, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža objekta 1.117,84+2.031,6=3.149,44 m², sa mogućnošću fazne izgradnje, projektovanog od strane "Kalos" D.O.O. Budva, ovjeren elektronskim potpisom dana 10.05.2024. u 13:15:05 , +02'00", na katastarskim parcelama br: 16/3,17,18/1, 18/2 i 18/3 sve K.O. Pobrđe, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore", opštinski

propisi broj: 95/20), Opština Kotor, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,39 (Planom propisan 0,40), indeks izgrađenosti 0,99 (Planom propisan 1,00), spratnosti objekata: Su(G)+Pr+2 (Planom propisana spratnost objekta: Po/Su(G)+Pr+2), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji, i obezbijeđenim saobraćajnim priključkom lokaciji i objektu.

Uz zahtjev, imenovano privredno društvo je dostavilo ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture sledeće dokaze: Urbanističko-tehničke Idejno rješenje za izgradnju predmetnog objekta, izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, br. 03-333/23-27159 od 15.12.2023. godine. Rješenje o konzervatorskim uslovima za izgradnju objekta mješovite namjene, br. UPI -05-1193/2023-3 od 11.12.2023. godine na lokaciji koju čine katastarske parcele: 16/3, 17, 18/1, 18/2 i 18/3 sve K.O.Pobrđe, izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor; Rješenje Sekretarijata za razvoj, poduzetništvo, komunalne poslove i saobraćaj, UPI br. 1606-341/23-3094 od 20.12.2023. godine i Rješenje Uprave za saobraćaj, br. 04-13325 /2 od 27.12.2023. godine kojim su utvrđeni saobraćajno-tehnički uslovi; List nepokretnosti 951 – prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, br. 106-919-12157/2023 od 08.11.2023. godine u kojem je utvrđena svojina Stanišić Nika na kat. parceli br. 16/3 K.O.Pobrđe; List nepokretnosti 213 – prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, br. 106-919-12158/2023 od 08.11.2023. godine u kojem je utvrđena svojina Stanišić Nika na kat. parcelama br. 17, 18/1, 18/2 i 18/3 sve K.O.Pobrđe K.O.Pobrđe; Ugovor o zajedničkoj izgradnji, Notarska oznaka, br. UZZ 81/2024 od 07.02.2024. godine, zaključen između Stanišić Nika kao suinvestitora – vlasnika zemljišta i " Aura Vitalis " D.O.O.Budva i Idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je na osnovu uvida u predmetni zahtjev, tehničku dokumentaciju i raspoložive spise predmeta, odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Naime, članom 87 stav 4. tač.1.a1 i 2, tač. 2-6 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 88 stav 2 Zakona, propisano 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.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno, a na osnovu uvida u grafički i tekstualni dio planskog dokumenta da je idejno rješenje arhitektonskog

projekta za izgradnju objekta mješovite namjene MN, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža objekta $1.117,84+2.031,6=3.149,44$ m², sa mogućnošću fazne izgradnje, projektovanog od strane "Kalos" D.O.O. Budva, ovjeren elektronskim potpisom dana 10.05.2024, u 13:15:05 , +02'00', na katastarskim parcelama br: 16/3,17,18/1, 18/2 i 18/3 sve K.O. Pobrđe, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi broj: 95/20), Opština Kotor, urađeno u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,39 (Planom propisan 0,40), indeks izgrađenosti 0,99 (Planom propisan 1,00), spratnosti objekata: Su(G)+Pr+2 (Planom propisana spratnost objekta: Po/Su(G)+Pr+2), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji, i obezbijeđenim saobraćajnim priključkom lokaciji i objektu.

Naime, uvidom u planski dokument - Prostorno urbanistički plan Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 95/20), utvrđeno je da je propisano sledeće:

Lokacija: 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.

Pravila parcelacije i regulacije: Pravila parcelacije su elementi definisani PUP-om Kotor za određivanje veličine, oblika i površine parcele na kojoj je moguće graditi objekat; Osnovne elemente parcelacije čine elementi urbanističke regulacije. 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. Uslovi parcelacije i preparcelacije odnose se na formiranje parcele, a koja su zastupljena kroz dva osnovna principa definisanja urbanističkih parcela i to: kada urbanistička parcela nastaje od postojeće katastarske parcele i kada urbanistička parcela nastaje od više cijelih i/ili djelova katastarskih parcela. Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje važe za svaku pojedinačnu urbanističku jedinicu (parcelu, blok, zonu,...) i definisani su po namjenama.

Oblik i veličina parcele: Urbanistička parcela mora imati površinu i oblik koji omogućava izgradnju i korišćenje parcele i objekta saglasno planskom dokumentu, standardima i normativima. Ako se zbog svoje površine, oblika, položaja, neodgovarajućeg pristupa na javnu površinu i/ili drugih razloga ne može racionalno urediti i koristiti prostor (ispunjenost preduslova), odnosno za potrebe formiranja površina javne namjene, vrši se spajanje i preoblikovanje katastarskih parcela u adekvatne jedinice građevinskog zemljišta. Površinu jedinice građevinskog zemljišta čine površine djelova i/ili cijelih katastarskih parcela iskazanih kroz Elaborat parcelacije. Ovim planom predviđa se minimalna veličina parcele za gradnju u naseljima od 350m², a za dvojne objekte 600m². Van naselja minimalna veličina parcele za gradnju je 600m². Spajanjem i preoblikovanjem katastarskih parcela u

adekvatno građevinsko zemljište, moraju se poštovati standardi za planiranje za horizontalne i vertikalne gabarite iz ovog Plana.

Namjena parcele: Za svaku urbanističku parcelu utvrđena je namjena/namjene u skladu sa grafičkim prilogom Plan namjene površina – PUP Kotora, odnosno sa grafičkim prilogom Plan namjene površina - GUR Kotora.

Plan namjene površina – PUP Kotora: Predmetni grafički prikaz PUP-a rađen je u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta i predstavlja opšte kategorije namjene površina. U naseljskim strukturama (urbanim i ruralnim) određuju se kategorije detaljne namjene površina u skladu investicionom aktivnošću korisnika prostora, a sve u skladu sa standardima i normativima odabrane namjene. U konkretnom slučaju primjenjuju se urbanistički parametri u skladu sa smjernicama po odabranoj kategoriji detaljne namjene.

Pravila i urbanističko – tehnički uslovi PUP-a i GUR – a

Urbanističko Tehnički Uslovi za gradnju izdaju se direktno iz ovog planskog dokumenta.

Smjernice za građevinska područja

U okviru PUP-a 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"- PUP Kotora) 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 PUP-om Kotora definisana su pravila i urbanističko – tehnički uslovi za gradnju objekata u skladu sa predviđenom namjenom u naseljskim površinama /građevinskim područjima/.

Pravila i urbanističko – tehnički uslovi (UTU) građenja u zoni Površine naselja, u koju spada predmetna lokacija su sledeća:

Površine naselja predstavljaju urbana i ruralna naselja. To su izgrađeni prostori ili zone u kojima je evidentna postojeća, odnosno planirana ili već započeta izgradnja pri detaljnom planiranju naselja obavezno je pridržavati se načela koja su definisana Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata..., a to su prije svega: načelo racionalnosti i ekonomičnosti, suzbijanje nekontrolisanog širenja naselja, očuvanje identiteta naselja, obezbjeđenje društvenog standarda i komunalne infrastrukture.

Za naselja /građevinska područja / u obuhvatu PUP-a važe sljedeći uslovi:

Za građevinska područja naselja kod kojih nije predloženo zoniranje i već određena namjena, pri realizaciji investicione aktivnosti korisnika prostora /gradnja objekta stambene namjene/ obavezni su parametri iskazani u poglavlju "Urbanistički pokazatelji".

Parkiranje vozila za potrebe stambenih objekata, riješiti podzemno /podzemna etaža - garažiranje/, ili u ravni terena /otvoreno i/ili natkriveno//, a moguće je i kombinovati u zavisnosti od potrebnog broja parking mjesta i veličine parcele. Dozvoljava se iskorišćenost parcele, za potrebe rješavanja parkiranja na parceli, i obavezno ozeleniti parcelu prema propisanim parametrima.

Građevinska linija:

Građevinska linija je linija na (GL 1), iznad (GL 2) i ispod površine zemlje i vode (GL 0), koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat/te, čineći na taj način zonu gradnje. Odnosno, građevinska linija je linija na kojoj se može ili do koje se može graditi jedan ili više objekata. Građevinska linija koja je orijentisana prema javnoj površini mora biti prikazana grafički sa numeričkim podacima i opisana u Elaboratu parcelacije. 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 3m udaljena od linije jedinice građevinskog zemljišta.

Vertikalni gabarit objekta:

Vertikalni gabarit se definiše i za nadzemne i za podzemne etaže objekta. Nadzemne etaže mogu biti prizemlje, spratovi i potkrovlje, a podzemne mogu biti podrum. Podrum (Po) je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Ukoliko je namjena podruma garažiranje, tehničke prostorije, servisne prostorije i pomoćne prostorije - ostave, njegova površina ne ulazi u obračun BRGP-a. Prizemlje (P) je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterena ili podruma. Ukoliko se u prizemlju objekta ili u njegovom dijelu planira garaža i tehničke prostorije one ne ulaze u obračun BRGP-a. Sprat je (1 do N) svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova. Potkrovlje (Pk) može biti završna etaža. Najniža svijetla visina potkrovlja ne može biti veća od 1.40 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju. Završna etaža može biti i Povučena etaža (Ps), maksimalna 80% površine etaže ispod. U tabelama Urbanistički pokazatelji gdje je naznačena spratnost sa Pk, znači da se može koristiti i Ps.

Vertikalni gabarit objekta planskim dokumentom se određuje kroz dva parametra:

Prvi parametar definiše spratnost objekta - kao zbir nadzemnih etaža. Za spratnost $P+2+Pk$, maksimalna visina novih objekata je tri etaže + potkrovlje ili povučena etaža bez obzira da li su to npr. suteran + 2 etaže ili prizemlje +2 etaže.

Za spratnost $P+1+Pk$, maksimalna visina novih objekata je dvije etaže + potkrovlje ili povučena etaža bez obzira da li su to npr. suteran + 1 etaže ili prizemlje +1 etaže.

Drugi parametar predstavlja maksimalno dozvoljenu visinu objekta.

Za spratnost $P+2+PK$ maksimalna visina do vijenca iznosi 13,5 metara a do sljemena objekta sa kosim krovom 15,50 metara, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina 15,00 metara do krajnje gornje kote atike ravnog krova.

Za spratnost $P+1+PK$ maksimalna visina do vijenca iznosi 10,0 metara a do sljemena objekta sa kosim krovom 12,00 metara, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina 11,50 metara do krajnje gornje kote atike ravnog krova.

Mjerenje se vrši od najniže kote okolnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do maksimalne kote objekta prema gore navedenom.

Spratne visine mogu biti veće od navedenih visina u skladu sa specijalnom namjenom objekta ili primjena posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima i definisane ovim planom i urbanističko- tehničkim uslovima. Uz definisanu etažnost do ukupne visine objekata, no ne i preko njegove maksimalne visine u metrima, moguća je organizacija prostora u poluetažama, gdje se iste na visinama s međusobnom visinskom razlikom gotovih podova manjom od 3,0 metara nesmatraju pojedinačnim etažama.

Pravila i urbanističko – tehnički uslovi (UTU) građenja u zoni mješovite namjene:

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. Navedena namjena je prikazana u naseljima (GUR-a), odnosno u naseljima (PUP-a) za koje je data mogućnost odabira i realizacije ovih investicionih aktivnosti u zavisnosti od potreba korisnika prostora. U tekstualnom dijelu plana priložena je tabela "Urbanistički pokazatelji" sa iskazanim urbanističkim parametrima za mješovitu namjenu u skladu sa prostornim ograničenjima.

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. Imajući u vidu gore navedeno za urbana naselja se utvrđuje mogućnost gradnje svih arhitektonskih stilova (voditi računa o međusobnom uklapanju arhitektonskih stilova), dok se za ruralna naselja utvrđuje obaveznost primjene tradicionalne / vernikularne arhitekture ruralnog naselja i to minimum za pročelje ("prednja/glavna fasada") planiranih objekata.

Preporučena upotreba prirodnog kamena u svijetlijim monokromatskim tonalitetima, apliciranom minimalno 30% površine cjelokupne površine fasade objekta.

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; nije dozvoljeno ograđivanje parcela, već se intimnost postiže dispozicijom objekata u okviru parcele kojom se stvara unutrašnji zajednički prostor, ili zelenilom;

Shodno Prostorno urbanističkom planu za Zonu Naselja, obalni Odmak 1000 m i više, Cezure - van cezure, propisani su urbanistički indeksi: Potkategorije namjene površina - mješovita namjena MN, Indeks zauzetosti 0.40, Indeks izgrađenosti 1,00, Spratnost objekta Pr+2.

Uvidom u List nepokretnosti 951 – prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, br. 106-919-12157/2023 od 08.11.2023. godine utvrđena je svojina Stanišić Nika na kat. parceli br. 16/3 K.O.Pobrđe, Uvidom u List nepokretnosti 213 – prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, br. 106-919-12158/2023 od 08.11.2023. godine, utvrđena je svojina Stanišić Nika na kat. parcelama br. 17, 18/1, 18/2 i 18/3 sve K.O.Pobrđe K.O.Pobrđe. U spisima predmeta, utvrđeno je da je dostavljen Ugovor o zajedničkoj izgradnji, Notarska oznaka, br. UZZ 81/2024 od 07.02.2024. godine, zaključen između Stanišić Nika kao suinvestitora – vlasnika zemljišta i " Aura Vitalis " D.O.O.Budva, kao investitora u kojem je utvrđeno da se vlasnik zemljišta obavezuje da investitoru preda svu dokumentaciju vezanu za urbanističku parcelu, odnosno isti se obavezuje da ustupi sva prava iz tehničke dokumentacije - projektna dokumentacija, urbanističko-tehnički uslovi te

da je investitor dužan da kod nadležnog organa izvrši prijavu građenja na investitora u Zakonom propisanom roku, čime se omogućava da kao investitor u daljem izvršavanju prava i obaveza iz ovog pravnog posla kod nadležnog organa i nadležnih javnih ustanova legitimno istupa i ostvari prava po ovom pravnom poslu, čime su ispunjeni uslovi za legitimaciju stranke u postupku, odnosno investitora, shodno članu 91. st.1 i 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 zakonom, a koju čini, između ostalog, i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluku 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 i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi, s pozivom na čl. 87.st.4. tač.1.al.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata za davanje saglasnosti investitoru " AURA VITTALIS " D.O.O.Budva na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta mješovite namjene MN, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža objekta 1.117,84+2.031,6=3.149,44 m², sa mogućnošću fazne izgradnje, projektovanog od strane "Kalos" D.O.O. Budva, ovjeren elektronskim potpisom dana 10.05.2024. u 13:15:05 , +02'00', na katastarskim parcelama br: 16/3,17,18/1, 18/2 i 18/3 sve K.O. Pobrđe, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi broj: 95/20), Opština Kotor, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,39 (Planom propisan 0,40), indeks izgrađenosti 0,99 (Planom propisan 1,00), spratnosti objekata: Su(G)+Pr+2 (Planom propisana spratnost objekta: Po/Su(G)+Pr+2), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji, i obezbjeđenim saobraćajnim priključkom lokaciji i objektu.

Saglasno izloženom, odlučeno 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.

Obradila:
Načelnica Direkcije
Nataša Pavićević, dipl.pravnik



V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE



MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh

