



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: 05-332/24-4540/5
Podgorica, 20.06.2024. godine

„ MINDER „ D.O.O.

Adresa: Bulevar Ibrahima Koristovića br. 32.
PODGORICA

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

Rješenje obradila:

Načelnica Direkcije,

Pavićević Nataša, dipl.pravnik

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh.



Dostavljeno:

-Naslovu,

-a/a.

VLADA CRNE GORE
MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
DIREKTORAT ZA SPROVOĐENJE DRŽAVNIH SMJERNICA U OBLASTI
ARHITEKTURE

Br.05-332/24-4540/5

Podgorica, 21.06.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, rješavajući po zahtjevu „MINDER“ D.O.O. Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „LINDER“ D.O.O. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 22.03.2024. godine u 13:13:50 + 01'00' za izgradnju objekta mješovite namjene na lokaciji koju čini kat.parcela br. 876/1 K.O. Kavač, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 95/20), Opština Kotor, na osnovu člana 87. st. 4. tač. 1. al. 1. i 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) i čl. 88.st.2 i čl.18. Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), donosi

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev "MINDER" D.O.O. Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „LINDER“ D.O.O. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 22.03.2024. godine u 13:13:50 + 01'00' za izgradnju objekta mješovite namjene na lokaciji koju čini kat.parcela br. 876/1 K.O. Kavač, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 95/20), Opština Kotor.

Obrazloženje

Aktom broj: 05-332/24-4540/1 od 25.03.2024.godine, sa dopunama od 30.05.2024.godine i 19.06.2024. godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, obratilo se „MINDER“ D.O.O. Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „LINDER“ Doo Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 22.03.2024. godine u 13:13:50 + 01'00' za izgradnju objekta mješovite namjene na lokaciji koju čini kat.parcela br. 876/1 KO Kavač, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 95/20), Opština Kotor.

Uz zahtjev, imenovano privredno društvo je dostavilo ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sledeće dokaze : Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju „ LINDER“ D.O.O. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 22.03.2024. godine u 13:13:50 + 01'00' za izgradnju objekta mješovite namjene na lokaciji koju čini kat.parcela br. 876/1 K.O. Kavač,

u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 95/20), Opština Kotor, u kojoj je utvrđeno da je idejno rješenje urađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova u pogledu materijalizacije, oblikovanja i urbanističkih parametara (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, maksimalne bruto razvijene građevinske površine objekta, spratnost i visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji. U Izjavi je dat tabelarni prikaz ostvarenih urbanističkih parametara. Utvrđeno je da je dat saobraćajni priključak objektu i lokaciji a sve u skladu sa planskim dokumentom i urbanističko-tehničkim uslovima. Glavni kolski prilaz objektu planiran je sa postojeće ulice, sa zapadne strane objekta a u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, preko kat. parcele, br.3633 K.O.Novi Bar; Izjavu licencirane geodetske organizacije „ Geomilimetar „ D.O.O.Podgorica, br. 18/24 od 22.03.2024. godine u kojoj je utvrđeno da se nakon uvida u projektovano stanje i preklopom geodetske katastarske podloge sa projektovanim objektom, utvrđeno da se projektovani objekat nalazi na katastarskoj parceli br. 876/1 K.O.Kavač u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Kotor, koja je u vlasništvu Radonjić Draga u obimu 1/1 a da je prilaz lokaciji preko katastarskih parcela, br. 876/2, 877/4 i 1027/1 sve K.O.Kavač; List nepokretnosti 222- prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine-Područna jedinica Kotor, br. 106-919-2159/2024. godine u kojoj je utvrđeno pravo svojine Radonjić Draga na kat. parceli, br. 876/1 K.O.Kavač; Saglasnost od strane davaoca „Luxus Kavač „ D.O.O., sa Notarskom oznakom OV 1936/2024 od 19.06.2024. godine u kojoj je data saglasnost ovlašćenog zastupnika imenovanog privrednog društva da suvlasnik Radonjić Drago u idealnom dijelu od 221/355 na katastarskoj parceli br. 876/2 K.O.Kavač na kojoj to privredno društvo ima pravo susvojine, ima nesmetan prilaz i prolaz, kako pješke tako i svim motornim vozilima i građevinskim mašinama preko katastarske parcele br. 876/2 K.O.Kavač i Idejno u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta, razmatrajući predmetni zahtjev sa dostavljenom tehničkom dokumentacijom, odlučilo je kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Naime, članom 87 stav 4. tač.1. al.1 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 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.

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 s pozivom na član 111 stav 1, 2 i 3 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), u kojem je utvrđeno da je prije donošenja rješenja, javnopravni organ dužan, osim u slučajevima iz člana 113. ovog zakona, da obavijesti stranku o rezultatima ispitnog postupka te da stranka ima pravo da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka, aktom br. 05-332/24-4540/2 od 08.05.2024. godine obavijestilo imenovane o rezultatima ispitnog postupka na utvrđeno činjenično stanje u kojem je iste uputilo na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

Naime, uvidom u Izjavu geodetske licencirane organizacije "Geo-milimetar" D.O.O. Podgorica od 22.03.2024. godine, utvrđeno je da je predmetnoj lokaciji obezbijeđen saobraćajni pristup preko katastarskih parcela br. 876/2, 877/4 i 1027/1, sve K. O. Kavač. Daljim uvidom u list nepokretnosti List nepokretnosti br. 1021, utvrđeno je da je kat. parcela br. 876/2 K.O. u susvojini "Luxus Kavač" doo i Radonjić Milan Draga, te je bilo **neophodno dostaviti saglasnost/službenost prolaza** od strane sluvlasnika u korist predmetne 876/1 K.O. Kavač. Nadalje, uvidom u List nepokretnosti br. 1007, kat. parcela br. 877/4 kategorisana je kao šuma 3. klase, svojina Crna Gora, raspolaganje Opština Kotora, te je i za nju **neophodno dostaviti saglasnost/službenost prolaza** u korist predmetne 876/1 K.O. Kavač.

Na osnovu uvida u dopis, Agencije za civilno vazduhoplovstvo br. 08-332/23-8232/2, upućeno ovom Ministarstvu, utvrđeno je da je za predmetnu lokaciju neophodno pribaviti **saglasnost na tehničku dokumentaciju** za objekat sa pratećom infrastrukturom od strane pomenute Agencije, budući da teren na kome se namjerava graditi objekat svojom visinom probija gornju granicu unutrašnje zaštitne površine za kontrolu postavljanje/izgradnju objekata u odnosu na Aerodrom Tivat.

Uvidom u grafičke priloge idejnog rješenja konstatuje se da je u dijelu između dva projektovana objekta predviđena nadstrešnica-pergola. Istu je neophodno uključiti u obračun zauzetosti predmetne lokacije, te prikazati poračun svih površina koje su ušle u ovaj obračun.

Sanitarni blok na grafičkom prilogu br. A.02.3 je neophodno prikazati na osnovi prizemlja objekta, ne zasebno kako je to prikazano u idejnom rješenju. U okviru grafičkog priloga *Osnova prizemlja* prikazati kompletnu predmetnu lokaciju, te dostaviti i porečni presjek kroz lokaciju i sanitarni blok.

Smjernicama iz plana **građevinska linija** je linija na kojoj se može ili do koje se može graditi jedan ili više objekata. Nadalje, pomoćni objekat ne smije prelaziti predviđene građevinske linije definisane u poglavlju Pravila parcelacije i regulacije. S tim u vezi, projektovani sanitarni blok nije u skladu sa zadatom smjernicom budući da prelazi građevinsku liniju u svom jugoistočnom dijelu (grafički prilog Situacija sa osnovom krova

i prizemlja...). Neophodno je i definisati kojem tipu objekta prapada projektovani sanitarni blok.

Karakteristični presjeci/izgledi moraju sadržati **širi prikaz kompletne parcele** sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, potporni zidovi, susjedni objekti.), relativne i apsolutne visinske kote i udaljenja od susjednih objekata. Iskotirati visinu podzida i međusobna udaljenja. **Dostaviti dodatan broj presjeka kroz objekte**, u cilju adekvatnog sagledavanja istih. Odnosno, dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi dijelovi budu jasno prikazani. Na grafičkim priložima osnova objekta označiti mjesta karakterističnih presjeka.

Uža situacija treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, krovnih ravni (terasa, vijenac, sljeme), terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl.), kotama udaljenja objekta od objekata u neposrednom okruženju, kao i **ucrtanom saobraćajnicom po DUP-u**.

U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti 3D prikaze objekta inkorporirane **u šire realno okruženje iz gornjeg rakusa** iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da nijedan **dio objekta sa pripadajućim dijelom uređenja terena**, ne ostane neprikazan.

Shodno navedenom, aktom, br. 05-332/24-4540/4 od 19.06.2024. godine, " MINDER " D.O.O.Podgorica dostavilo je ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture zajedno sa Izjašnjenjem i Saglasnost od strane davaoca „Luxus Kavač „ D.O.O., sa Notarskom oznakom OV 1936/2024 od 19.06.2024. godine u kojoj je data saglasnost ovlašćenog zastupnika imenovanog privrednog društva da suvlasnik Radonjić Drago u idealnom dijelu od 221/355 na katastarskoj parceli br. 876/2 K.O.Kavač na kojoj to privredno društvo ima pravo susvojine, ima nesmetan prilaz i prolaz, kako pješke tako i svim motornim vozilima i građevinskim mašinama preko katastarske parcele br. 876/2 K.O.Kavač.

Naime, uvidom u List nepokretnosti 222-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine-Područna jedinica Kotor, br. 106-919-2159/2024 od 21.03.2024. godine, utvrđeno je pravo svojine Radonjić Draga na katastarskoj parceli br. 876/1 K.O.Kavač, čime se nijesu stekli uslovi za legitimaciju stranke u postupku - investitor, 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.

Osim navedenog, dostavljena saglasnost od strane davaoca „Luxus Kavač „ D.O.O., sa Notarskom oznakom OV 1936/2024 od 19.06.2024. godine kao ovlašćenog zastupnika imenovanog privrednog društva data je suvlasniku u idealnom dijelu od 221/355

Radonjić Dragu na katastarskoj parceli br. 876/2 K.O.Kavač na kojoj to privredno društvo ima pravo susvojinine, ima nesmetan prilaz i prolaz, kako pješke tako i svim motornim vozilima i građevinskim mašinama preko katastarske parcele br. 876/2 K.O.Kava, a ne podnosiocu predmetnog zahtjeva „ MINDER „ D.O.O.Podgorica.

Nije ni pribavljena saglasnost službenost prolaza u korist predmetne 876/1 K.O. Kavač, koja je u List nepokretnosti br. 1007, kat. parcela br.877/4 kategorisana kao šuma 3.klase u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Kotor,a shodno naloženom iz akta ovog ministarstva,br. 05-332/24-4540/2 od 09.05.2024. godine.

Saglasno izloženom, nijesu se stekli uslovi za primjenu člana 87.stav 4. tač.1.al.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, radi čega je riješeno 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. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh



Obradila:
Načelnica Direkcije
Nataša Pavičević, dipl.pravnik