



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 09-1640/6  
Podgorica, 30.12.2021. godine

“SIM GROUP” D.O.O. PODGORICA

PODGORICA

U prilogu akta dostavljamo Vam rješenje o saglasnosti broj i datum gornji.

Obradio:

Minić Siniša, d.i.a.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



Mirko Žižić



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 09-1640/6  
Podgorica, 30.12.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88. stav 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu “SIM GROUP” D.O.O. iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, na kat.parceli broj 731 KO Škaljari I, 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** “SIM GROUP” D.O.O. iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta bruto razvijene građevinske površine podzemne i nadzemnih etaža BRGP=3.017,00 m<sup>2</sup> (978,00+2039,00), projektovano od strane „ING INVEST“ D.O.O. Danilovgrad, na katastarskoj parceli broj 731 KO Škaljari I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br.95/20), Opština Kotor, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta, sa osnovnim urbanističkim parametrima: indeksom zauzetosti 0.39 (planom propisan 0.40), indeksom izgrađenosti 1.0 (planom propisan 1.0), spratnosti objekta Po+P+2 (planom zadato Po+P+2), i ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji. Kolski i pješački prilaz obezbijeđen je sa postojeće saobraćajnice.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-1640/1 od 04.10.2021.godine Glavnom državnim arhitekti obratio se “SIM GROUP” DOO iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, na kat.parceli broj 731 KO Škaljari I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br.95/20), Opština Kotor, bruto razvijene građevinske površine BRGP= 3.017,00 m<sup>2</sup> (978,00+2039,00), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta, i osnovnih urbanističkih parametara.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove za rekonstrukciju objekta broj: 0303-333/20-13213 izdate 16.11.2021. godine od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, List nepokretnosti br.173 KO Škaljari I - prepis od 26.10.2021. godine, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; i Idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje stambenog objekta.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni državni 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 objektata 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 m<sup>2</sup> 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

Uvidom u Prostorno urbanistički plan Opštine Kotor, tekstualni dio - sledeća navedena poglavlja, propisano je:

7.3.2. dat je “Plan namjene i uređenja prostora”, a između ostalog pod tačkom 7.3.2.1. – “Površine naselja” i poglavljem 9.6.1 – “Smjernice za građevinska područja”, utvrđeno je sledeće: “Kada je PUP Kotora u pitanju, na površinama naselja moguće je realizovati/graditi objekte u skladu sa kategorijama detaljnih namjena površina, odnosno objekte: /stanovanja, centralnih djelatnosti, turizma, školstva i socijalne zaštite, zdravstva i zdravstvene zaštite, kulture, sporta i rekreacije, mješovite namjene, pejzažno uređenje naselja, groblja, vjerske objekte infrastrukturne objekte/saobraćajna, telekomunikaciona, elektroenergetska, hidrotehničku, komunalnu, kao i objekte koji su vezani za navedenu infrastrukturu: pumpne i gasne stanice, trafo stanice, objekte za potrebe odbrane.“U okviru PUP-a građevinska područja čine namjene na kojima je dozvoljena gradnja objekata, a u skladu sa parametrima iskazanim ovim Planom”.

Posebne mjere: Mjere III - djelovi istorijskih naselja sa savremenom urbanizacijom :Dobrota, Ljuta, Prčanj, Stoliv, Kostanjica, Morinj, Lipci, Strp, Risan, Orahovac, Muo, Škaljari: Ovim setom mjera dozvoljava se kontrolisana izgradnja novih objekata u granicama postojećih naselja, vizuelna sanacija izgrađenog tkiva, kao i komunalno opremanje i uređenje javnih i

zelenih površina. Izgradnja novih objekata moguća je proglašavanjem već izgrađenog tkiva, pod uslovima koji će se definisati za svaku lokaciju u zavisnosti od njenog značaja i karakteristika naselja. Nove objekte prilagoditi topografiji, karakteristikama terena i vrijednostima graditeljskog nasljeđa.

9. Planirano rješenje organizacije, korišćenja i zaštite prostora – GUR-a opštine Kotora (Generalno urbanističko rješenje Kotora):

9.6.1.5. 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.

9.7.1. Uslovi parcelacije i regulacije:

U skladu sa Prostorno urbanističkim planom Opštine Kotor (PUP Kotor), određene su namjene i uslovi sa iskazanim pravilima i urbanističkim parametrima za izgradnju objekata. Moguća je izgradnja, odnosno rekonstrukcija sa dogradnjom i/ili nadogradnjom objekata. 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. 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. Ovim planom predviđa se minimalna veličina parcele za gradnju u naseljima od 350m<sup>2</sup>, a za dvojne objekte 600m<sup>2</sup>. Spajanjem i preoblikovanjem katastarskih parcela u adekvatno građevinsko zemljište, moraju se poštovati standardi za planiranje za horizontalne i vertikalne gabarite iz ovog Plana.

9.7.4.4. 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. 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. 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. Na ostalom dijelu (bočne i zadnje građ. linije) mogu se postavljati do ivice vlasničke parcele ali ne smiju narušiti stabilnost susjednih objekata.

Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica parcele.

9.7.4.5. Vertikalni gabarit: Vertikalni gabarit se definiše i za nadzemne i za podzemne etaže objekta. 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+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+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.

Pored ostalog u poglavlju 9.7.4.7. propisani su 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.

9.7.4.10. Uslovi za priključak na komunalnu i saobraćajnu infrastrukturu.

Na lokacijama za gradnju mora se obezbijediti kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta (Jedan od preduslova).

9.8. Urbanistički pokazatelji:

Za Mješovitu namjenu /MN/, na odmaku od 100-1000 od mora, van cezure, urbanistički parametri iznose: Indeks zauzetosti 0,4, Indeks izgrađenosti 1,0 i spratnost P+2.

U predmetnom postupku Glavni državni arhitekta je aktom broj 09-1640/3 od 03.12.2021. godine, zatražio od Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Direktorat za planiranje i uređenje prostora, davanje stručnog tumačenja planskog dokumenta a vezano za sledeće smjernice plana:

Pod Tačkom 9.7.4.6. PUP-a propisani su Horizontalni gabariti i kaskadna gradnja:

-PUP-om Kotora za užu zona UNESCO utvrđuje se maksimalna horizontalna dužina gabarita objekata na 24m za prednju fasadu koja čini pročelje objekta. Pauza između dva objekta koji mogu biti povezani sa prizemnom etažom iznosi 8 m. Pauza za objekte koji se grade kaskadno (jedan iza drugog) na jednoj urbanističkoj parceli iznosi 8 m, dužina objekta nije definisana, ali ne smije da ugrožava vizuelni efekat pauze između dva objekta, prvenstveno promatrajući sa morske strane.

-Mjerema III - djelovi istorijskih naselja sa savremenom urbanizacijom: Dobrota, Ljuta, Prčanj, Stoliv, Kostanjica, Morinj, Lipci, Strp, Risan, Orahovac, Muo, Škaljari, propisano je između ostalog i sledeće: Za naselja, djelove naselja, grupacije objekata i pojedinačne objekte koji su već izgrađeni, a svojim gabaritima, arhitektonskom formom, materijalizacijom, bojom, i sl. ne odgovaraju kriterijumima i mjerilima zaštićenog područja i vizuelno ga devastiraju, treba izraditi sanacione planove i projekte.

U odgovoru na traženo, navedeni Direktorat za planiranje je aktom br. 09-1640/7 od 20.12.2021.godine, dostavilo tumačenje planskog dokumenta koje je pozitivno, a u sledećem smislu:

„Smjernica vezana za horizontalnu dužinu gabarita objekta odnosi se za objekte u prvoj liniji do mora. S obzirom da se predmetni objekat ne nalazi u prvoj liniji do mora, kao i da ne ugrožava vizuelni efekat pauze između dva objekta posmatrajući sa morske strane idejno rješenje je usklađeno sa smjernicama PUP-a Kotora i nije potrebno ograničavati horizontalnu dužinu gabarita objekta na 24 m za prednju fasadu koja čini pročelje objekta. Idejnim rješenjem planirana je izgradnja novog objekta, te stoga nije potrebno raditi sanacioni plan/projekat.“

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju stambenog objekta, projektovano od strane „ING INVEST“ DOO Danilovgrad, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: indeksom zauzetosti 0.39 (planom propisan 0.40), indeksom izgrađenosti 1.0 (planom propisan 1.0), spratnosti objekta Po+P+2 (planom zadato P+2), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji. Kolski i pješački prilaz obezbijeđen je sa postojeće saobraćajnice.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatah i ostvarenih osnovnih urbanističkih parametara, kao i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta.

Uvidom u List nepokretnosti br.173 KO Škaljari I - prepis od 26.10.2021.godine za kat parcelu broj 731 KO Škaljari I, utvrđeno je da je predmetna katastarska parcela u korišćenju „SIM GROUP“ D.O.O. Podgorica u obim prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „SIM GROUP“ D.O.O. iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, za izgradnju stambenog objekta, projektovano od strane

„ING INVEST“ D.O.O. Danilovgrad, na kat.parceli broj 731 K.O. Škaljari I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 95/20), Opština Kotor, u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekta, kao i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Za navedeni objekat na opisanoj lokaciji, Glavni Državni arhitekta, upućuje na činjenicu da se isti nalazi se u zoni zabrane građenja u granicama prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog 1979 godine u Listu svjetske baštine UNESKO.

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.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

Obradio:

Minić Siniša, d.i.a.

