



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

Broj: 05-332/25-4741/3
Podgorica, 10.06.2025. godine

„I&S TEAM“ DOO

TIVAT

Novo naselje, Radovići 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: 05-332/25-4741/3

Podgorica, 10.06.2025. 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 „I&S Team“ Doo iz Tivta, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „I&S Team“ Doo Tivat, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.04.2025. godine u 10:24:33 + 02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene – poslovni stambeni kompleks na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 346, 347, 348, 349/1, 349/2, 349/3, 350/1, 350/6, 350/7, 350/8, 350/9, 351/1, 351/2, 352/1, 352/2 i 352/3 sve KO Pelinovo, u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana „Kotor“ („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 95/20), Opština Kotor, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „I&S Team“ Doo iz Tivta, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „I&S Team“ Doo Tivat, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.04.2025. godine u 10:24:33 + 02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene – poslovni stambeni kompleks na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 346, 347, 348, 349/1, 349/2, 349/3, 350/1, 350/6, 350/7, 350/8, 350/9, 351/1, 351/2, 352/1, 352/2 i 352/3 sve KO Pelinovo, u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana „Kotor“ („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 95/20), Opština Kotor, ukupne nadzemne bruto građevinska površina BRGP= 11.130,24m² (planom propisano 12.702,00m²), indeks zauzetosti - 0,307 (planom propisano 0,40); indeks izgrađenosti 0,876 (planom propisano 1,0); spratnost objekta P+2 (planom propisano P+2), i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta, 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 05-332/25-4741/1 od 04.04.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „I&S Team“ Doo iz Tivta, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „I&S Team“ Doo Tivat, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.04.2025. godine u 10:24:33 + 02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene – poslovni stambeni kompleks na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 346, 347, 348, 349/1, 349/2, 349/3, 350/1, 350/6, 350/7, 350/8, 350/9, 351/1, 351/2, 352/1, 352/2 i 352/3 sve KO Pelinovo, u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana „Kotor“ („Sl. 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 ovlašćenja 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 građevinskoj 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 – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-333/24-9436/8 izdati dana 12.08.2024. godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; Rješenje o konzervatorskim uslovima za izgradnju obejketan na kat.parcelama parcele br. 346, 347, 348, 349/1, 349/2, 349/3, 350/1, 350/6, 350/7, 350/8, 350/9, 351/1, 351/2, 352/1, 352/2 i 352/3 sve KO Pelinovo br.UP/I-05-639/2024-3 od 31.07.2024.godine; Saglasnost za građenje objekta na udaljenosti bližoj od propisane UZZ br.433/2024 od 26.06.2024.godine i idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat glavnog državnog arhitekta razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Smjernicama iz planskog dokumenta u zahvatu Prostorno urbanističkog plana "Kotor" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi" br. 95/20), Opština Kotor, na lokaciji koju čine, katastarske parcele br. 346, 347, 348, 349/1, 349/2, 349/3, 350/1, 350/6, 350/7,

350/8, 350/9, 351/1, 351/2, 352/1, 352/2 i 352/3 sve KO Pelinovo, Opština Kotor, planiran je objekat mješovite namjene.

Prema Smjernicama za sprovođenje planskog dokumenta za prostor Južnog reona primjenjuju se planske postavke PUP-a. Prema plan namjene površina" iz PUP-a Opštine Kotor, predmetne katastarske parcele nalaze se u zoni **naselja u odmaku od 1000+m, van cezure.**

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 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. 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 / saobraćajnica, telekomunikaciona, elektroenergetska, hidrotehnicku, komunalnu, kao i objekte koji su vezani za navedenu infrastrukturu: pumpne i gasne stanice, trafo stanice i objekte za potrebe odbrane. Ostale namjene iz kategorije detaljnih namjena su planom prikazane kao izdvojene cjeline koje se nalaze van ili na obodu površina naselja/industrija i proizvodnja, eksploatacija mineralnih sirovina.

U okviru PUP-a Kotora, za centar naselja je urađen GUR / Generalna urbanistička razrada/ sa jasno preciziranim i navedenim namjenama po parcelama, dok je za ostala naselja ostavljena mogućnost korisniku prostora da odabira detaljne namjene u naselju kroz investicionu aktivnost. 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. Na površinama mješovite 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.

Na predmetnoj parceli ukupne površine 12.702,00 m² nema postojećih objekata. Položaj parcele prati prirodan pad terena dijelom u pravcu juga, djelimično je pokrivena rastinjem, koje se vodi kao šuma III klase. Visinska razlika između gorje i donje kote parcele je cca 12,5 m. U neposrednoj blizini parcele prolazi magistralni put E65 a pristup parceli omogućiće se sekundarom saobraćajnicom (Pelinska ulica) kat. parc. 749/1 KO Pelinovo, Opština Kotor, i internom saobraćajnicom sa pravom prolaza uz priloženu saglasnost.

Projektom se predviđa izgradnja jedanaest objekata C1, C2, C3, C4, C5, D1, D2, D3, D4, E1 i E2 spratnosti P+2 i mogućnost Faznog građenja. Zbog prirodnog pada terena planirano je uređenje terena na tri nivoa. Projektovani su stambeni i poslovno-stambeni objekti visokog nivoa komfora, gdje gornji nivo terena opredijeljen je za objekte E1 i E2 kao i prostore za podzemno garažiranje, predbašte, pješačke i kolske pristupe objektima. Srednji nivo predviđen je za objekte D1, D2, D3, D4, zajedničke sadržaje - zelene površine i pristupe stanovima. Donji nivo predviđen je za zelene površine, kolske pristupe garažama i otvorenim parking.

Projektovano je tri tipa objekata: Tip C (objekti C1- C3, C2 - C4 i C5) nalaze se u donjoj zoni parcele - naselja, na jugozapadnom i jugoistionom dijelu parcele. Svaki od navedenih objekata pojedinačno karakteriše zajedničko stepenište sa liftom, tri - pet stambenih jedinica po etaži prvog i drugog sprata (dvije garsonjere, dva jednosobna stana i jedan dvosobna stana) i poslovnim prostorima u prizemlju.

Tip D (objekti D1, D2, D3 i D4) - nalaze se u centralnom dijelu parcele. Svaki od navedenih objekata pojedinačno karakteriše zajedničko stepenište sa liftom, četiri stambene jedinice po etaži prizemlja, prvog i drugog sprata (jedna garsonjera, dva jednosobna stana i jedan dvosoban stan). Kod objekata -tip D- zbog potreba OSI napravljena je suva veza garaže i objekta.

Tip E (objekti E1 i E2) - nalaze se u gorjem dijelu parcele. Svaki od navedenih objekata pojedinačno karakteriše zajedničko stepenište sa liftom. Objekat E1 sadrži po etaži prizemlja, prvog i drugog sprata po tri stambene jedinice (tri dvosobna stana). Objekat E2 sadrži po etaži prizemlja, prvog i drugog sprata po deset stambenih jedinica (osam jednosobnih stanova i dvije garsonjere).

Ukupno je isprojektovano 131 stambenih jedinica, isto tako na parceli je isprojektovano ukupno 142 PM gdje 52PM u navedenim garažama G1, G2, G3 i 90 PM organizovane na parceli. Krovna konstrukcija je puna ravna armirano - betonska krovna ploča odgovarajuće debljine na koju su položeni odgovarajući slojevi izolacionih sistema ravnih krovova. Predviđeni su da budu ravni, ozelenjeni i neprohodni u zavisnosti od objekta. Krovovi su neprohodni, dijelom pokriveni šljunkom a dijelom ozelenjeni.

Materijalizacija objekata - Fasadni zidovi su predviđeni da budu kombinacija prirodnog lokalnog kamena i bavalita u neutralnim zemljanim nijansama. Kameni dijelovi fasada su predviđeni da budu u dvije - tri varijante kamena koje se naizmjenično smjenjuju na objektima: TIP 1- kamen „Visocica" gruba obrada, TIP 2- kamen „Visocica" fina obrada TIP 3- kamen „Grbaljski, Fasade sa završnom obradom od bavalita su predviđene prema tabeli Ral Karte.

Planom oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogled 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 afirmisu 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.

Uz zahtjev dostavljena je i Saglasnost za građenje objekta na udaljenosti bližoj od propisane UZZ br.433/2024 od 26.06.2024.godine gdje suvlasnici daju neopozivu saglasnost da susjed "I&S Team" Doo Tivat može vršiti izgradnju, dogradnju, nadogradnju, rekonstrukciju i legalizaciju objekata na udaljenosti manjoj od 3m od granice naših parcela br.343 i 344 sa objektom 1 i 2, br.345 i 353 sa objektom 1 odnosno do same

ivice nasih parcela, iz LN 37 KO Pelinovo, te na udaljenosti manjoj od 3m od granice budućih objekata na istim parcelama.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da idejno rješenje za izgradnju objekta mješovite namjene – poslovni stambeni kompleks na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 346, 347, 348, 349/1, 349/2, 349/3, 350/1, 350/6, 350/7, 350/8, 350/9, 351/1, 351/2, 352/1, 352/2 i 352/3 sve KO Pelinovo, u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana "Kotor" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 95/20), Opština Kotor, projektovano od strane „I&S Team“ Doo Tivat, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.04.2025. godine u 10:24:33 + 02'00', izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: Ukupna nadzemna bruto građevinska površina BRGP= 11.130,24m² (planom propisano 12.702,00m²), indeks zauzetosti - 0,307 (planom propisano 0,40); indeks izgrađenosti 0,876 (planom propisano 1.0); spratnost objekta P+2 (planom propisano P+2), i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Shodno navedenom a uvidom idejno rješenje, konstatuje se da su projektovani objekti usaglašeni sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima i izjavom ovlašćene geodetske firme.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva „I&S Team“ Doo iz Tivta, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „I&S Team“ Doo Tivat, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.04.2025. godine u 10:24:33 + 02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene – poslovni stambeni kompleks na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 346, 347, 348, 349/1, 349/2, 349/3, 350/1, 350/6, 350/7, 350/8, 350/9, 351/1, 351/2, 352/1, 352/2 i 352/3 sve KO Pelinovo, u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana "Kotor" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 95/20), Opština Kotor, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa osnovnim urbanističkim parametarima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

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

