



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
Direktorat glavnog državnog arhitekta  
i razvoj arhitekture

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

Broj: 09-8450/4  
Podgorica, 20.01.2023. godine

- "KOTOR HILLS RESORT" – D.O.O.

Ul. Jadranski put bb  
BUDVA

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Obradili:

- Pavićević Nataša, dipl. pravnik;

- Siniša Minić, dipl. inž. arh.

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Vladan Stevović, M.Arch.

Dostavljeno:

- naslovu;

- a/a.



VLADA CRNE GORE  
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA  
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE I RAZVOJ ARHITEKTURE  
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Broj:09-8450/4

Podgorica, 20.01.2023.godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, rješavajući po zahtjevu „ KOTOR HILLS RESORT „ D.O.O. iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog kompleksa „ Resun/Residential Complex „ Re-Sun „ urađen od strane „Arhitektonski Atelje „ D.O.O.Podgorica na kat. parcelama, br. 737/3 i 739 sve K.O.Risan I u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Kotor ( „ Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br.95/20), 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) i čl. 18. i 60.st.1 i 3.Zakona o upravnom postupku (Službeni list Crne Gore „ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 31/17), donosi

### R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev „ KOTOR HILLS RESORT „ D.O.O. iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog kompleksa „ Resun/Residential Complex „ Re-Sun „ urađen od strane „Arhitektonski Atelje „ D.O.O.Podgorica na kat. parcelama, br. 737/3 i 739 sve K.O.Risan I u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Kotor ( „ Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br.95/20), Opština Kotor, kao neuredan.

### O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br.09-8450/1 od 01.11.2022.godine, „ KOTOR HILLS RESORT „ D.O.O. iz Budve, obratilo se je ovom ministarstvu zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog kompleksa „ Resun/Residential Complex „ Re-Sun „ urađen od strane „Arhitektonski Atelje „ D.O.O.Podgorica na kat. parcelama, br. 737/3 i 739 sve K.O.Risan I u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Kotor ( „ Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br.95/20), Opština Kotor.

Uz zahtjev, imenovano privredno društvo dostavilo je ovom ministarstvu sledeću dokumentaciju: Izjavu projektanta u odnosu na Stručno Uputstvo, izdato od strane ovog ministarstva, br. 01-1894/1 od 17.11.2021.godine u kojoj je konstatovano da je idejno rješenje izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55.stav 2. tačka 3. Zakona i osnovnih urbanističkih parametara ( indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji te da je idejnim rješenjem obezbijeđen



saobraćajni priključak objektu i lokaciji shodno planskom dokumentu i urbanističko-tehničkim uslovima i idejno rješenje za izgradnju predmetnog objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, razmatrajući predmetni zahtjev sa spisima predmeta, odlučilo je kao u dispozitivu ovog rješenja a ovo sa sledećih razloga:

Naime, čl.87. stav 4. tač.1.al.1.i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, utvrđena su ovlašćenja Glavnog Državnog arhitekta a naime, između ostalog, da 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).

U smislu postupanja po članu 60.st.1.Zakona o upravnom postupku kojem je propisano da kada podnesak sadrži formalni nedostatak zbog kojeg se po njemu ne može postupiti ili ako je podnesak nerazumljiv ili nepotpun, ovlašćeno službeno lice će odmah, a najkasnije u roku od tri dana od dana prijema podneska, zahtijevati od stranke da nedostatke otkloni i odrediti joj rok u kojem je dužna to da učini, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta je aktom, br. 09-8450/2 od 28.11.2022.godine, obavijestilo imenovane podnosiocice zahtjeva, da se izjasne na rezultate ispitnog postupka po čl. 111. st.1. i 2. Zakona o upravnom postupku na utvrđeno činjenično stanje u dijelu usklađivanja projektnog zadatka idejnog rješenja sa članom 9. Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore „ br. 44/18 i 43/19), gdje treba precizno navesti završne materijale sa bojom prema RAL karti kao i procenat zelenila i procenat popločanja na parceli, tehnički opis, te obavezu urednog potpisa i ovjere od strane projektanta i investitora; dostavljanje grafičkih priloga, uključujući 3D prikaze, i iste dostaviti na propisanom Obrascu 6 u skladu sa citiranim Pravilnikom; širu situaciju planiranog stanja iz Idejnog rješenja preklopiti sa ortofoto snimkom u kojoj će biti sadržana udaljenost planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata i njihovu spratnost; treba dostaviti kao prilog Situaciju sa idejnim rješenjem uređenja terena koji treba da sadrži kompletan obuhvat sa legendom/ tabelom materijala završne obrade površina partera; karakteristični presjeci/izgledi moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontaktnim zonama, relativne i apsolutne visinske kote i udaljenja od susjednih objekata; na fasadama je potrebno jasno označiti mterijalizaciju svih djelova objekta uz opis i legendu; nadzemne etaže ( suteran, prizemlje i spratovi) treba da budu formirane u okviru nadzemne građevinske linije a vertikalni gabarit suterena pozicioniran u odnosu na morfologiju terena. U zauzetost parcele mora se računati sve nadzemne etaže, a to su: suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje; planirana namjena -gustina stanovanja i broj jedinica u objektu treba da bude usklađen za predmetnu lokaciju u



okviru planskog dokumenta; Idejno rješenje nije urađeno u skladu sa planskim dokumentom – Prostorno urbanističkim planom Opštine Kotor, jer je prekoračena spratnost u dijelu kompleksa objekata, označenih kao viši i niži stambeni objekti, jer je projektovana spratnost objekta : Su1+S2+P+1+Ps( Pk),odnosno pet nadzemnih etaža, računajući suterene, dok je planskim dokumentom planirana spratnost objekata : Po+P+1+Ps ( Pk) ili Po+P+1+Ps (Pk), odnosno tri nadzemne etaže, računajući i suteran; povećana je visina prednje navedenih objekata za cca 3,00 m, jer je projektovana cca 15,00 m, dok je planskim dokumentom planirana max 12,00m.

Kako se citirani akt od 28.11.2022.godine vratio ovom ministarstvu, kao nedostavljen, pečat Pošte od 03.12.2022.godine, sa napomenom da je nepoznata adresa, te kako su iscrpljeni oblici dostavljanja iz čl. 84 i 85. Zakona o upravnom postupku, to je dostavljanje ovog Obavještenja ministarstva u kojem je sadržan poziv za dopunu tehničke dokumentacije, izvršeno putem Javnog obavještenja akta na Oglasnoj tabli ovog ministarstva, aktom, br. 09-8450/3 od 20.12.2022.godine u kojem je naveden datum njegovog isteka – 31.12.2022.godine.

Kako je protekao rok, naznačen u Javnom obavještenju – datum objavljivanja : 20.12.2022.godine i datum isteka roka - 31.12.2022.godine, to se s pozivom na čl. 60.st.3 i čl.87 Zakona u upravnom postupku, odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

Saglasno izloženom, riješeno 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.

Obradili:

Pavićević Nataša, dipl.pravnik *N. Pavićević*

Minić Siniša, dipl.inž.arh. *S. Minić*

**VD GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

**VLADAN STEVOVIĆ M. Arch.**

