



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
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: 09-6658/12
Datum: 14.02.2023.godine

“BIGOVA BAY” DOO

KOTOR
Stari grad 301

Aktom broj: 09-6658/1 od 09.09.2022.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoja arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „BIGOVA BAY“ DOO iz Kotora, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „BUSINESSART“ DOO Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 09.09.2022 godine u 11:21:06 + 02'00', za izgradnju turističkog objekta T2/Vile na UPT 35, na dijelu kat. parcele br. 2809/53, KO Glavatičići, opština Kotor u zahvatu LSL Trašte (“Službeni list CG“-opštinski propisi br.46/15), Opština Kotor.

Članom 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa smjericama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, bruto razvijena građevinska površina, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je smjericama iz planskom dokumenta LSL Trašte (“Službeni list CG“-opštinski propisi br.46/15) Opština Kotor, na UPT 35, na dijelu kat.parcele 2809/5 KO Glavatičići predviđena namjena objekata T2/Vile. Urbanistički parametri predviđeni za predmetnu lokaciju su: BRGP 9,010,00m², indeks zauzetosti 0,09, indeks izgrađenosti 0.13 i spratnost objekata Su+P+1.

Prema Pravilniku od bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (“Sl.CG.” br. 24/10,033/14) član 82 stav 2, u turističkim naseljima (T2) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu, a 70% u “vilama” i depadansima. Ukupna površina prostora planirana za osnovne objekte hotela je najmanje 50%, a ukupna planirana površina za depadanse ili “vile” je najviše 50%.

U tekstualnom dijelu planskog dokumenta LSL Trašte navodi se da je osnovna namjena prostora rta Trašte "mixed use resort" (T2)-specifična organizacija prostora koja sadrži minimum jedan hotel kategorije 4* ili 5*, standardno opremljene vile i ostale sadržaje kojima upravlja jedan operator, koji je nosilac međunarodnog priznatog brenda. U sklopu mješovitog rizorta se nalaze i rezidencijalne vile, koje predstavljaju komplementarne ugostiteljske objekte, odnosno luksuzno opremljene smještajne jedinice u skladu sa Zakonom o turizmu ("Sl.list CG" br. 61/10 31/14).

Prema ovome potrebno je idejnim rješenjem definisati **koncept** kompletnog prostora planiranog turističkog naselja (površina i kapaciteti u hotelu i vilama/depadansima). Planirane turističke sadržaje iskazati shodno sljedećim pokazateljima: broj smještajnih jedinica ("ključeva") i/li broj ležaja; struktura postojećih evidentiranih i planiranih turističkih smještajnih kapaciteta (hotel, vila, depadansi i dr.); prostorni pokazatelji (indeks izgrađenosti, indeks iskorišćenosti, gustina u broju ležaja po hektaru, neizgrađena površina, prirodan teren i dr.). Neophodno je u tehničkom opisu i grafičkim priložima prikazati i faznost gradnje turističkog kompleksa, dispoziciju i orijentaciju objekata.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku treba da se izjasnite na rezultate ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, odnosno da se dostavi tražena dopuna radi otklanjanja utvrđenih nepravilnosti, a ovo u roku od 3, (tri) dana od dana prijema ovog obavještenja.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju Vaš zahtjev biće odbijen rješenjem.

V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Vladan Stevović, M.Arch.