



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: 09-332/22-2602/2  
Podgorica, 21.04..2022. godine

„KROLBAY“ D.O.O. PODGORICA“

**PODGORICA**  
Bul. „DŽ. Vašingtona“  
„The Capital Plaza“ 118

U prilogu doipisa Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**Mirko Žižić, dipl. inž. arh.**



Dostavljeno:  
-Naslovu;  
-a/a

CRNA GORA  
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA  
**DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**  
**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**  
Broj: 09-332/22-2602/2  
Podgorica, 21.04.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma- Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, na osnovu člana 87. stav 1, 4. i 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, člana 88. st. 2. i člana 98. stav 5. ovog Zakona („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“ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „ KROLBAY„ D.O.O. Podgorica za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju objekata u smislu dogradnje i nadogradnje u dijelu Faze I objekata: Vile A, B, C i D - postojećih objekata u turizmu i ugostiteljstvu ( mješoviti model poslovanja) na dijelu urbanističke parcele T, na katastarskim parcelama, br. 654, 655, 656/1, 656/3 sve K.O.Stoliv I u zahvatu Generalnog urbanističkog plana( Planska jedinica Stoliv), u okviru Prostornog urbanističkog plana Opštine Kotor ( „ Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi, br. 95/20), donosi

## **R J E Š E N J E**

Mijenja se rješenje, br. 05-1943/2 od 05.02.2021.godine i „ KROLBAY„ D.O.O. Podgorica, daje se saglasnost na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju objekata u smislu dogradnje i nadogradnje u dijelu Faze I objekata :Vile A, B, C i D - postojećih objekata u turizmu i ugostiteljstvu ( mješoviti model poslovanja), bruto građevinske površine objekata BRGP = 26.427,03 m<sup>2</sup>, projektovanog od strane „ARHITEKTONSKI ATELJE“ D.O.O. Podgorica na dijelu urbanističke parcele T, na katastarskim parcelama, br. 654, 655, 656/1, 656/3 sve K.O.Stoliv I u zahvatu Generalnog urbanističkog plana( Planska jedinica Stoliv), u okviru Prostornog urbanističkog plana Opštine Kotor ( „ Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi, br. 95/20), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks izgrađenosti 0,93 ( Planom propisani 2,0), indeks zauzetosti 0,36 ( Planom ostvareni 0,50), spratnost objekta: P+2S+Pk ili povučena etaža ( Planom propisana : P+2S +Pk ili povučena etaža) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

## **O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj: 105-1943/1 od 27.11.2020. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta – Glavnom državnom arhitekti, obratilo se „KROLBAY“ D.O.O. PODGORICA, zahtjevom za izmjenu saglasnosti, izdatu rješenjem ovog ministarstva, br. 05-1943/1 od 27.11.2020. godine, s pozivom na član 98.st. 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, po prijavi građenja br. 12-3972/1 od 01.11.2021.godine u dijelu Faze 1 – Vile. A, B, C i D, za rekonstrukciju u smislu dogradnje i nadogradnje postojećih objekata u turizmu i ugostiteljstvu ( mješoviti model poslovanja), projektovanog na dijelu urbanističke parcele sa oznakom T, na katastarskim parcelama broj 654, 655, 656/1 i 656/3, K.O. Stoliv I, u zahvatu GUR-a, u okviru Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor (“Službeni list Crne Gore - opštinski propisi” broj 95/20).

Imenovano privredno društvo je uz zahtjev dostavio sledeću dokumentaciju:Izmijenjeno idejno rješenje predmetnog objekta, urađeno od strane “

cArhitektonski Atelje D.O.O.Podgorica u elektronskoj formi; Urbanističko – tehničke uslove broj: 03-333/20-14031 od 29.10.2020. godine, elaborat parcelacije za predmetne parcele ovjeren od strane Uprave za nekretnine Crne Gore iz novembra 2020. godine, Llist nepokretnosti broj 107 - prepis preuzet sa sajta Uprave za nekretnine PJ Kotor, za katastarske parcele, br. 656/1, 656/3 sve K.O. Stoliv I; Llist nepokretnosti broj 634 - prepis preuzet sa sajta Uprave za nekretnine PJ Kotor, za katastarske parcele, br. 654 i 655 sve K.O. Stoliv I ;Izjavu projektanta u odnosu na ovlašćenja iz člana 87. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata iz aprila 2022.godine sa tabelarnim prikazom planiranih i ostvarenih urbanističkih parametara, koja se odnosi na izmijenjeni revidovani glavni projekat , shodno članu 98.stav 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ; rješenje o konzervatorskim uslovima broj UP/I-05-484/2020-5 od 29.10.2020. godine donijeto od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, i dopis Uprave za zaštitu kulturnih dobara broj UP II-05-484/2020-2 od 29.10.2020. godine da nije potrebna izrada pojedinačne procjene uticaja na rekonstrukciju postojećih objekata.

Članom 87 stav 4 tačka 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 11/19, 82/20), 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.

Saglasnost iz stave 4. tač. 1, 2, 4 i 5.ovog člana izdaje se rješenjem u roku od 15. dana od dana podnošenja zahtjeva i čini sastavni dio glavnog projekta.

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 m2 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 Zakona.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog privrednog društva, Glavni državni arhitekta je razmotrio zahtjev, idejno rješenje za rekonstrukciju u dijelu Faze 1 – Vile. A, B, C i D i dogradnje i nadogradnje postojećih objekata u turizmu i ugostiteljstvu ( mješoviti model poslovanja), projektovanog na dijelu urbanističke parcele sa oznakom T, na katastarskim parcelama broj 654, 655, 656/1 i 656/3, sve KO Stoliv I, u zahvatu GUR-a, u okviru Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor (“Službeni list Crne Gore - opštinski propisi” broj 95/20) i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Naime, uvidom u Prostorno urbanistički plan Opštine Kotor, u poglavlju 9.7.4.7. utvrđeno je da su propisani 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“.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta daje Stručno mišljenje u kojem se konstatuje da je izmijenjeno idejno rješenje u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim Planom zadatim urbanističkim parametrima - indeks izgrađenosti 0,93 ( Planom propisani 2,0), indeks zauzetosti 0,36 ( Planom ostvareni 0,50), spratnost objekta: P+2S+Pk ili povučena etaža ( Planom propisana : P+2S +Pk ili povučena etaža), koje je projektovano od strane „ARHITEKTONSKI ATELJE“ D.O.O. Podgorica.

Uvidom u izjavu Izjavu projektanta izdatu od strane „Arhitektonski Atelje,, D.O.O. Podgorica iz aprila 2022.godine u odnosu na ovlašćenja iz člana 87. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata sa tabelarnim prikazom planiranih i ostvarenih urbanističkih parametara, koja se odnosi na izmijenjeni revidovani glavni projekat , shodno članu 98.stav 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, utvrđeno je da je Idejno rješenje urađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, br. 03-333/20-14031 od 29.10.2020.godine, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, odnosno u skladu sa smjernicama istih a koji se odnose na usaglašenost ovih urbanističkih parametara sa Planom: indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, bruto razvijenu građevinsku površinu, spratnost i visinu objekata i ostvareni odnos prema građevinskoj liniji.Takođe je u navedenoj Izjavi utvrđeno da je ovim Idejnim rješenjem utvrđen kolski prilaz dijelu predmetne urbanističke parcele.

Aktom Uprave za nekretnine Crne Gore, broj: 02-8721 od 07.02.2020.godine, utvrđena je identifikacija lokacije objekta, a naime da se isti nalazi na dijelu urbanističke parcele T, koju čine katastarske parcele, br. 654, 655, 656/1 i 656/3 K.O.Stoliv, Opština Kotor, a takođe je urađen i Elaborat parcelacije po planskom dokumentu za katastarske parcele, broj: 654, 655, 656/1, 656/3, 657 i 658 K.O.Stoliv 1, Opština Kotor.

Rješenjem Uprave za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor, broj: UP/I-05-484/2020-5 od 29.10.2020.godine, izdati su konzervatorski uslovi za potrebe izrade tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećih objekata ( dogradnja i nadogradnja), na kat. parcelama, br. 654, 655, 656/1 i 656/3 K.O.Stoliv I u obuhvatu Protornog urbanističkog plana Opštine Kotor.

Objekat iz stava 1 dispozitiva nalazi se u zoni zabrane građenja u granicama prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog 1979 godine u Listu svjetske baštine UNESKO.

Uvidom u Listove nepokretnosti :List br. 107 - prepis preuzet sa sajta Uprave za nekretnine PJ Kotor, za katastarske parcele, br. 656/1, 656/3 sve K.O. Stoliv I, List broj 634 - prepis, za katastarske parcele, br. 654 i 655 sve K.O. Stoliv I; utvrđeno je pravo korišćenja u obimu 1/1 za investitora “ Krolbay “ D.O.O.Podgorica, čime je utvrđena legitimacija investitora, shodno citiranim listovima nepokretnosti u smislu člana 91. stav 1 i stav 3 tačka 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, a koju čini, između ostalih, i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljište (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Shodno članu 98 st.1. 2, 4 i 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u kojem je propisano da se nakon podnesene prijave građenja revidovani glavni projekat može mijenjati samo pod uslovom da je izmjena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i da

se glavni projekat može mijenjati u smislu stava 1. ovog člana i radi poboljšanja funkcionalnosti objekta, bolje organizacije prostora, te da je obaveza investitora da u slučaju iz stava 1. ovog člana, nadležnom inspekcijskom organu podnese prijavu građenja sa revidovanim izmijenjenim glavnim projektom i da pribavi novu saglasnost glavnog državnog, odnosno glavnog gradskog arhitekta na novo idejno rješenje ukoliko se izmjena iz stava 1. ovog člana zakona odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja, ovo ministarstvo nalazi da su se u predmetnoj stvari stekli uslovi za primjenu citiranog člana 98. stav 5. Zakona, budući da je imenovani podnio nadležnom inspekcijskom organu Prijavu za izmjenu revidovanog glavnog projekta uslijed drugih okolnosti, br.12- 3972/1 od 01.11.2021.godine u kojoj je obrazloženo da je navedena izmjena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, broj: 03-333/20-14031 od 29.10.2020. godine, što je u skladu sa citiranim članom 98. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „KROLBAY“ D.O.O. Podgorica, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju objekata u smislu dogradnje i nadogradnje u dijelu Faze I objekata :Vile A, B, C i D - postojećih objekata u turizmu i ugostiteljstvu ( mješoviti model poslovanja), bruto građevinske površine objekata BRGP = 26.427,03 m<sup>2</sup>, projektovanog od strane „ARHITEKTONSKI ATELJE“ D.O.O. Podgorica na dijelu urbanističke parcele T, na katastarskim parcelama, br. 654, 655, 656/1, 656/3 sve K.O.Stoliv I u zahvatu Generalnog urbanističkog plana( Planska jedinica Stoliv), u okviru Prostornog urbanističkog plana Opštine Kotor ( „ Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi, br. 95/20), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks izgrađenosti 0,93 ( Planom propisani 2,0), indeks zauzetosti 0,36 ( Planom ostvareni 0,50), , spratnost objekta: P+2S+Pk ili povučena etaža ( Planom propisana : P+2S +Pk ili povučena etaža) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

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.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



Mirko Žižić, dipl.inž.arh.