



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: 09-6658/14  
Podgorica, 25.04.2023. godine

**"BIGOVA BAY" DOO Kotor**

**KOTOR**  
Stari grad br.301

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**Vladan Stevović, M.Arch.**

**Vladan  
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović  
DN: c=ME, ou=Pravno lice,  
2.5.4.97=VATME-02760517,  
o=Ministarstvo ekologije  
prostornog planiranja i urbanizma,  
serialNumber=58355,  
givenName=Vladan, sn=Stevović,  
cn=Vladan Stevović  
Date: 2023.04.25 18:21:44 +02'00'



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 i razvoj arhitekture

Broj: 09-6658/14  
Podgorica, 25.04.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, 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, 86/22 i 4/23), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „BIGOVA BAY“ DOO iz Kotora, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „BUSINESSART“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 23.02.2023. godine u 15:43:15 + 01'00', za izgradnju turističkog objekta T2/Vile na UPT 35, na dijelu kat. parcele br. 2809/53, KO Glavatičići, u zahvatu Lokalne studije lokacije Trašte („Službeni list CG“-opštinski propisi br.46/15), Opština Kotor, donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** „Bigova Bay“ Doo iz Kotora, na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „BUSINESSART“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 23.02.2023. godine u 15:43:15 + 01'00', za izgradnju turističkog objekta T2/Vile na UPT 35, na dijelu kat. parcele br. 2809/53, KO Glavatičići, u zahvatu Lokalne studije lokacije Trašte („Službeni list CG“-opštinski propisi br.46/15), Opština Kotor, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna nadzemna bruto razvijena građevinska površina BRGP 8.956,10 m<sup>2</sup> (planom dato 9.010,00 m<sup>2</sup>), površina pod objektima 3.916,60 m<sup>2</sup> ( planom dato 6.465,00 m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti 0,06 (planom dato 0,09), indeks izgrađenosti 0,13 (planom dato 0,13), spratnost objekata Su+P+1 (planom dato Su+P+1 ) i odnos prema građevinskoj liniji u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

## O b r a z l o ž e n j e

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, ovjereno 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, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna nadzemna bruto razvijena građevinska površina BRGP 8.956,10 m<sup>2</sup> (planom dato 9.010,00 m<sup>2</sup>), površina pod objektima 3.916,60 m<sup>2</sup> ( planom dato 6.465,00 m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti 0,06

(planom dato 0,09), indeks izgrađenosti 0,13 (planom dato 0,13), spratnost objekata Su+P+1 (planom dato Su+P+1 ) i odnos prema građevinskoj liniji u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 0303-20530/21 izdate 18.02.2021. godine od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor; List nepokretnosti br. 378 KO Glavatičići- prepis broj 106-919-4785/2022 od 08.06.2022. godine, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Kotor za k.p. broj 2809/53 KO Glavatičići; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; Rješenje o konzervatorskim uslovima za izgradnju turističkih objekata kategorije T2/vile na lokaciji koju čini UP br.25 KO Glavatičići br.UP/I-05-39/2022-3 od 08.02.2022. godine, Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi, kao i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi od 23.02.2023. godine.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, 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, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), 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 objekata 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.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničko tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta- član 215 Zakona.

Smjernicama iz planskog 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 je namjena objekata T2/Vile. Urbanistički parametri predviđeni za predmetnu lokaciju su: BRGP 9,010,00 m<sup>2</sup>, indeks zauzetosti 0,09, indeks izgrađenosti 0.13 i spratnost objekata Su+P+1.

Prostor rta (poluostrva) Trašte planiran je kao jedinstveni luksuzan turistički kompleks, poluzatvorenog tipa, koji je organizovan u 4 manje turističke zone različitog karaktera koje su integrisane u prirodno okruženje. Planirana izgradnja sadrži smještajne kapacitete različitog tipa, marinu, bogate prateće i sportske sadržaje najvišeg nivoa. Planirana je primjena vrhunskih građevinskih, estetskih, infrastrukturnih i ekoloških rješenja kojima će se dati primjer i postaviti novi standardi u turističkoj ponudi šire regije.

Smjernicama iz 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).

Kao potpuno neizgrađen i autentičan prirodni ambijent, rt Trašte je otvorio mogućnost da se bez ograničavajućih faktora zatečenog stanja na ovom prostoru realizuje jedan potpuno novi koncept u turističkoj ponudi najvišeg nivoa. Cio prostor rta koji obuhvata površinu od približno 120 ha planiran je kao jedinstven turistički kompleks u okviru koga su predviđeni najluksuzniji smještajni objekti, vile, hoteli, sportski objekti, marina i objekti za relaksaciju. Ukupan kapacitet kompleksa na rtu Trašte je 3553 turista u 1138 smještajnih jedinica (hotelske sobe, apartmani u depadansima i vile).

Turističko naselje na rtu treba da bude organizovano tako da se centralni sadržaji sa recepcijom planiraju na najvišim kotama sa vizurama na uvalu i more, dok se smještajni kapaciteti spuštaju u manjim jedinicama ka obali. Pri formiranju uslova za gradnju posebnu pažnju posvetiti uklapanju pojedinačnih manjih objekata u prirodnu sredinu tako da ona ostane dominantna.

Objekti Vila obuhvataju grupacije luksuznih vila u funkciji turističkog naselja. Vile su grupisane u tri zone: Zona uvale Bigova, Zona rta Trašte i Zona rta Žabica. Vile su utopljene u prirodni ambijent makije opremljene najluksuznijim sadržajima i pogledom na more. Svaka vila je planirana kao zasebna, jedinica namjenjena jednom korisniku/porodici. Vile su organizovane organski, po padini, poštujući prirodnu konfiguraciju terena. Spratnost objekata je Su+P+1. Vile se sastoje od objekta i okućnice-slobodne dvorišne površine (bašte). U okviru okućnice predviđena je izgradnja bazena, popločanih terasa, pergola i nadstrešnica kao i elemenata za pejzažno uređenje terena. Po potrebi, u okviru okućnica se mogu predvideti i kosi liftovi za savladavanje visinske razlike pojedinih zona parcele.

U okviru planiranog „mixed use resort“-a za izgradnju objekata vila ovim planom su definisane urbanisticke parcele (blokovi)—UPT33, **UPT35** i UPT36, u okviru kojih je predviđena izgradnja većeg broja, grupacije vila. Planom nije fiksiran tačan broj objekata koji će biti izgrađen, a koji će zavisiti od procjene investitora za aktuelnim turističkim potrebama. Planom su za predmetne urbanističke parcele definisani maksimalni kapaciteti: spratnost, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, maksimalna BGP za urbanističku parcelu (blok), maksimalan broj budućih podparcela, maksimalni broj objekata na parceli kao i maksimalna BGP za pojedinačni smještajni objekat-vilu (poglavlje plana 5.9.3 UT uslovi za izgradnju turističkog kompleksa – „mixed use resorta“ (T2) –Vile . Ukupni planirani kapaciteti na nivou urbanističke parcele, se ne mogu prekoračiti. Objekti -

vile se moraju graditi u skladu sa karakteristikama objekata i tehničkim uslovima koji su dati u poglavlju 5.9.2 Opšti urbanističko – tehnički uslovi za cio turistički kompleks „Bigova Bay“ na rtu Trašte i 5.9.3 UT uslovi za izgradnju turističkog kompleksa – „mixed use resorta“ (T2) – Vile.

Planom je u okviru urbanističkih parcela - blokova br. UPT33, **UPT35** i UPT36, dat predlog podparcelacije za predloženo urbanističko rješenje - broj vila sa pripadajućom okućnicom koji će biti izgrađen, a koji nije obavezujući. Ukoliko Investitor ostane pri ovom predloženom rješenju, izgradnja u okviru ovih UP i podparcela se može direktno sprovesti na osnovu plana, a predložena podparcelacija postaje i finalna parcelacija.

Prije izgradnje ove grupacije vila, a u cilju definisanja pripadajuće okućnice-parcele svakog objekta dozvoljeno je vršiti (pre)parcelaciju navedenih urbanističkih parcela – blokova, a u skladu sa sljedećim uslovima: Minimalna veličina novoformirane parcele je 2200 m<sup>2</sup>. Broj novoformiranih parcela ne smije da bude veći od planom definisanog maksimalnog broja podparcela koje se mogu formirati za svaku od navedenih UP. Parcela treba da bude približno pravilnog (pravouganog) oblika. Parcela mora imati direktan pristup na saobraćajnicu.

Pri izradi Idejnog rješenja kumulativni urbanistički parametri dati za svaku UP ne smiju se prekoračiti, pri tome se moraju poštovati tehnički uslovi dati u poglavlju 5.9.3 UT uslovi za izgradnju turističkog kompleksa – „mixed use resorta“ (T2) – Vile, a definisana podparcelacija postaje sastavni dio Plana, tj. finalna parcelacija. Takode, moguća je i fazna izgradnja objekata i prateće infrastrukture po lokacijama u okviru pojedinih urbanističkih parcela, pri čemu se faznost u tom slučaju mora definisati izradom Idejnog rješenja za cijelu urbanističku parcelu u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata. Planirani kapaciteti turističkog kompleksa za svaku od urbanističkih parcela su dati kao krajnji limiti, što ostavlja investitorima fleksibilnost prilikom planiranja.

Obzirom da se radi o velikom turističkom kompleksu čija će realizacija trajati dugi niz godina planom su date jasne smjernice koje će osigurati standarde i kvalitet objekata, pejzažnog uređenja i tehničkih pitanja tokom cijelog perioda njegovog razvoja. Dispozicija budućih objekata svakako treba u maksimalnoj mjeri da uvaži osobenosti zatečene mediteranske vegetacije, pa prema tome je potrebno planirati izradu pejzažne taksacije prije izrade Glavnog projekta uređenja terena u okviru lokacija na kojima je predviđena gradnja. Pejzažnom taksacijom obuhvatiti sva stabla čiji je obim debla veći od 7,5cm (obim se mjeri na visini 1,5m od nivoa zemlje).

Osnovni princip koga se treba držati pri daljem projektovanju je očuvanje kulturnog naslijeđa regiona. Arhitektura i pejzažno uređenje u kompleksu moraju da sačuvaju principe lokalne tradicije i da koriste domaće resurse.

- Arhitektura - Prepoznate aspekte lokalne arhitekture-formalna skromnost, jednostavnost volumena, jasan funkcionalni program, strogo korišćenje lokalnih materijala, treba primjeniti pri projektovanju i izgradnji objekata, kao i uređenju vrtova. Objekti treba da budu jednostavnih i jasnih volumena i da koriste lokalne (regionalne) materijale i rastinje.
  - Uređenje spoljnih prostora - Poseban naglasak mora biti stavljen na tretman svih otvorenih površina u blizini bilo koje građevine – formiranje spoljnih terasa i uređenje vrtova kroz korišćenje lokalnih principa, materijala i rastinja.
  - Jedinstven tretman unutrašnjih i spoljnih prostora – unutrašnji i otvoreni prostori moraju da budu u tijesnoj vezi i da se projektuju da budu jednakog kvaliteta.
- Kao ugledne-referentne primjere čije principe treba slijediti za dalje projektovanje, kako same arhitekture objekata tako i za pejzažno uređenje parcela, u okviru kompleksa

„Bigova Bay“ treba primjeniti uzore kao što su renesansne ljetnje vile u dubrovačkom regionu.

Volumen i oblikovanje objekata predvidjeti u skladu sa lokalnom tradicijom. Objekte projektovati tako da budu jednostavnih i jasnih volumena. Proporcije volumena treba da zadovoljavaju odnos širina : dužina = 1:1 do 1: 2. Maksimalna dužina jednog volumena je: 25,0 m a maksimalna širina 16,5 m. Ukoliko bi objekat zbog svoje veličine trebao da bude duži tj. širi treba ga podijeliti i organizovati od više manjih volumena. Pri formiranju kompozicije objekta veći broj manjih volumena postaviti tako da budu jednostavno i kompaktno organizovani nije dozvoljena izgradnja tornjeva na objektima niti izbačenih prozora-videnica minimalna širina za servisne objekte je 7,5 m.

Fasade projektovati po uzoru i u skladu sa principima lokalne tradicionalne arhitekture primorskih vila, primijeniti prirodni kamen (lokalni ili regionalni krečnjak). Takođe, dozvoljena je upotreba elemenata tradicionalne arhitekture kao što su balkoni, balustrade, parapeti, pergole, lođe. Preporučuje se izgradnja kosih krovova, a dozvoljena je izgradnja i ravnih krovova. Kosi krovovi treba da prate tradicionalne forme i jednostavnu krovnu geometriju – krovovi na dvije ili četiri vode. Nije dozvoljeno formiranje korisnog tavanskog prostora. Krovni pokrivač je tradicionalni i lokalni krovni materijal crijep ; boje-prirodni zemljani tonovi, sivi tonovi. Upotreba solarnih panela je dozvoljena jedino ako se koriste kao krovni pokrivač. Nije dozvoljena upotreba metalnih krovnih pokrivača.

Zelenilo u okviru vila podrazumjeva uređenje slobodnih površina oko objekata po principu prednjeg dvorišta u funkciji okućnice i zadnjeg dvorišta u funkciji vrta ili prednjeg dvorišta u funkciji odmorišta. Dvorište treba da prate elementi popločanja, pižuli i nadkrivena pergola vrtno - arhitektonske elemente (staze, pergola, skulptura, vrtno osvetljenje), bazen. Živu ogradu formirati kao tampon između susjednih vila i kao izolaciju od saobraćajnice. Teren koji je u padu formirati kao terasaste vrtove sa kamenim podzidima. Podužne staze treba da prate izohipse, a poprečne se rješavaju u vidu stepenica od kamena. Upotrebljavati vertikalno ozelenjavanje.

Predmetnim idejnim rješenjem u okviru predmetne lokacije prikazano je devetnaest objekata od kojih je jedan označena kao vila UPT 16 sa četiri spavaće sobe, tri kao UPT 15 sa pet spavaćih soba, dvije vile sa jednom spavaćom sobom, jedanaest vila sa dvije spavaće sobe i dvije vile sa tri spavaće sobe. Objekti su terasasto pozicionirani. Kolski i pješački prilaz svakom objektu planiran je sa gornje strane ulicom u padu od maksimalno 15%, čime je svaka vila povezana na novoprojektovane lokalne saobraćajnice. Objekti u okviru svojih sadržaja, unutar parcele, imaju predviđene garaže pozicionirane takođe sa gornje strane objekta. Novoplanirane saobraćajnice uokviruju parcele sa gornje i/ili donje strane zavisno od njihove pozicije na urbanističkoj parceli, i od njih se direktno pristupa objektima ulicama u padu maks. do 15 %. Prakiranje u okviru svake vile riješeno je natkrivenom garažom u prizemlju sa kapacitetom između 2 i 5 parking mesta zavisno od tipa vile.

Dostavljenim idejnim rješenjem prikazan je koncept kompletnog prostora planiranog turističkog naselja (površina i kapaciteta u hotelu i vilama/depadansima). Predmetnim idejnim rješenjem i konceptom turističkog naselja prikazani su planirani turistički sadržaji iskazani shodno sljedećim pokazateljima: broj smještajnih jedinica ("ključeva")/ broj ležaja; struktura postojećih evidentiranih i planiranih turističkih smještajnih kapaciteta (hotel, vila, depadansi i dr.) kao i prostorni pokazatelji. U grafičkim prilogima prikazana je faznost gradnje turističkog kompleksa, dispozicija i orijentacija objekata. Zaključuje se da je dostavljenim idejnim rješenjem prikazan neophodan odnos u

pogledu udijela kapaciteta i površine prostora u vilama i hotelu, sve u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Predmetnim idejnim rješenjem u dijelu fazne gradnje prikazan je redosljed faznosti i to:

Faza 0 – Mock up Vile (pokazne vile)

FAZA 1 – Park Hotel (UPT30)

FAZA 2 – UPT25, UPT26, UPT33, UPT35 i UPT36.

FAZA 3 – UPB21, UPB22 i UPB23.

Shodno Zakonu o turizmu ("Službeni list CG" br. 61/10 i 31/14) član 98 stav 3, objekti za smještaj u turističkom rizortu mogu se graditi fazno, s tim što je u prvoj fazi obavezna izgradnja hotela kao jedinstvene funkcionalno-tehnološke cjeline. **S tim u vezi, napominjemo da je prijavu građenja za UPT 35 moguće podnijeti samo za Mock-up Vile (pokazne vile), konkretno u ovom slučaju za jednosobnu vilu označenu kao Vila tip A br.53, čija je lokacija izmeđuostalog prikazana na grafičkom prilogu br.3 UPT35 Situacija. Nakon dobijanja saglasnosti na Hotel i podnošenja prijave građenja za isti, moguće je podnijeti prijavu građenja i za ostale vile u okviru UPT 35.**

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno arhitektonsko rješenje turističkih objekata T2-Vile, projektovano od strane „BUSINESSART“ d.o.o. Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna nadzemna bruto razvijena građevinska površina BRGP 8.956,10 m<sup>2</sup> (planom dato 9.010,00 m<sup>2</sup>), površina pod objektima 3.916,60 m<sup>2</sup> ( planom dato 6.465,00 m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti 0,06 (planom dato 0,09), indeks izgrađenosti 0,13 (planom dato 0,13), spratnost objekata Su+P+1 (planom dato Su+P+1 ) i odnos prema građevinskoj liniji u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara, Elaborat parcelacije i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu objektima na vlasničkim parcelama. Prilaz predmetnoj lokaciji planiran je preko planom predviđene saobraćajnice „C3“.

Uvidom List nepokretnosti br. 378 KO Glavatičići- prepis broj 106-919-4785/2022 od 08.06.2022. godine, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Kotor utvrđeno je da je k.p. broj 2809/53 KO Glavatičići u svojini "Bigova Bay" Doo iz Kotora u obimu prava 1/1.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike idejnog rješenja, potpisanog od strane projektanta 23.02.2023.godine u 15:43:15 +01'00', za izgradnju turističkih objekata T2-Vile, na UPT 35 na dijelu kat.parcele 2809/5 KO Glavatičići, u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu planskog dokumenta Lokalna studija lokacije „Trašte“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 46/15), Opština Kotor.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „Bigova Bay“ Doo iz Kotora, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „BUSINESSART“ Doo Podgorica, ovjereno

elektronskim potpisom projektanta dana 23.02.2023. godine u 15:43:15 + 01'00', za izgradnju turističkog objekta T2/Vile na UPT 35, na dijelu kat. parcele br. 2809/53, KO Glavatičići, Opština Kotor u zahvatu Lokalne studije lokacije Trašte ("Službeni list CG"-opštinski propisi br.46/15), u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu).

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**

**Vladan Stevović, M.Arch**

**Vladan  
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović  
DN: c=ME, ou=Pravno lice,  
2.5.4.97=VATME-02760517,  
o=Ministarstvo ekologije prostornog  
planiranja i urbanizma,  
serialNumber=58355,  
givenName=Vladan, sn=Stevović,  
cn=Vladan Stevović  
Date: 2023.04.25 18:20:49 +02'00'