



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica
u oblasti arhitekture

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

Broj: 05-332/24-4614/3
Podgorica, 23.04.2024. godine

LJUDMILA STRUKOVA

Ulica Narodnog Fronta bb
BUDVA

U prilogu ovog dopisa, dostavlja vam se rješenje, broj i datum gornji.

Obradila,
Načelnica Direkcije
Pavičević Nataša, dipl.pravnik

Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
MINIC SINIŠA, dipl.inž.arh.





Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja
urbanizma i državne imovine
Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u
oblasti arhitekture

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

Broj: 05-332/24-4614/3
Podgorica, 23.04.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87. st. 1 i 4.tač.1.al.1.i 2., člana 88. stav 2. a u vezi člana 98.stav 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ br. 64/17, 44/18, 63/18 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu STRUKOVA EVGENIEVNA LJUDMILE, iz Ruske Federacije za izmjenu rješenja kojim je prethodno izdata saglasnost, ovog ministarstva,br.101-2701/2 od 24.01.2018. godine, kojim je Strukov Konstantin Ivanović, izdata saglasnost na idejno rješenje Turističkog naselja T-1 – Centralni objekat – Hotel " Dobra Luka " sa 5 * (pet zvjezdica) sa pomoćnim objektima i depandansom, projektovanog na urbanističkim parcelama, br. 1,2, 3,4,5, 6 i 7, na kat. parcel, br. 1532 K.O.Brgulj u zahvatu Lokalne studije lokacije " Kočišta " – Brgulj na Luštici, („Službeni list Crne Gore“ opštinski propisi, br. 31/11), Opština Herceg Novi, donosi

RJEŠENJE

Mijenja se rješenje br.101-2701/2 od 24.01.2018. godine i LJUDMILA EVGENIEVNA STRUKOVA, iz Ruske Federacije, daje saglasnost na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta "Studio Struktura" D.O.O.Nikišić i ovjereno elektronskim potpisom od 26.03.2024. u 08:35:01 +01'00', za izgradnju turističkog objekta "BUTIQUE HOTEL – Dobra Luka 5* - turizam T1, sa mogućnošću fazne izgradnje, BRGP etaža 4.614,30 m2, na lokaciji - urbanističkoj parceli br. 1 na katastarskoj parceli br. 1532 K.O. Brgulj, u zahvatu Lokalne studije lokacije za lokalitet "Kočišta – Brgulj na Luštici, („Službeni list Crne Gore“ opštinski propisi, br. 31/11), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,23 (Planom propisan 0,40), indeks izgrađenosti 0,60 (Planom propisana 1,20), spratnosti objekta :S+P+2 (Planom propisana spratnost S+P+2),ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br.05-332/24-4614/1 od 26.03.2024. godine, LJUDMILA EVGENIEVNA STRUKOVA, iz Ruske Federacije, obratila se ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, zahtjevom za izmjenu prethodno izdatog rješenja ovog ministarstva br.101-2701/2 od 24.01.2018. godine, kojim je Strukov Konstantinu Ivanović, izdata saglasnost na idejno rješenje Turističkog naselja T-1 – Centralni objekat – Hotel " Dobra Luka " sa 5 * (pet zvjezdica) sa pomoćnim objektima i depandansom, projektovanog na urbanističkim parcelama, br. 1,2, 3,4,5, 6 i 7, na kat. parcel, br. 1532

K.O.Brgulj u zahvatu Lokalne studije lokacije " Kočišta " – Brguli na Luštici, Opština Herceg Novi.

Uz zahtjev, imenovana je ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, dostavila sledeću dokumentaciju: Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju "Studio Struktura" D.O.O.Nikić i ovjereno elektronskim potpisom od 26.03.2024. u 08:35:01 +01'00', za izgradnju turističkog objekta "BUTIQUE HOTEL – Dobra Luka 5* - turizam T1, sa mogućnošću fazne izgradnje, BRGP etaža 4.614,30 m2, na lokaciji - urbanističkoj parceli br. 1 na katastarskoj parceli br. 1532 K.O.Brgulj, u zahvatu Lokalne studije lokacije za lokalitet "Kočišta – Brguli na Luštici, ("Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br. 31/11), Opština Herceg Novi, u kojoj je utvrđeno da je predmetno idejno rešenje urađeno u skladu sa smjericama planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova, za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55. stav 2. tačka 3 i stav 3. Zakona o prostornom planiranju i izgradnji objekata kao i poštovanju osnovnih urbanističkih parametara: indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji. Dat je i tabelarni prikaz ostvarenih urbanističkih parametara. U dopuni predmetne Izjave, utvrđeno je da su izmjenu, odnosno izradu novog idejnog rešenja, uslovile promjene koje su bile neophodne kako bi se ostvarila željena kategorizacija objekta od 5*, kao i potreba promjene gabarita zbog statičke stabilnosti, bolje funkcij unutar objekta i natkrivanje glavnog ulaza, kao obaveznog uslova za traženu kategorizaciju objekta od 5" Takođe je unaprijeđen fasadni izgled objekta kroz oblaganje kamena istog i to cijele fasade a ne samo djelova objekta kroz prethodno rešenje koje se mijenja; List nepokretnosti 138- prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Herceg Novi, br. 109-919-3591/2024 od 25.03. 2024. godine, gdje je na katastarskoj parceli, br. 1530 K.O.Brgulj, utvrđeno pravo svojine Strukove Evgenievna Ljudmile; List nepokretnosti 137- prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Herceg Novi, br. 109-919-3589/2024 od 25.03. 2024. godine, gdje je na katastarskoj parceli, br. 1531 K.O.Brgulj, utvrđeno pravo svojine Strukove Evgenievna Ljudmile; List nepokretnosti 136- prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Herceg Novi, br. 109-919-3588/2024 od 25.03. 2024. godine, gdje je na katastarskoj parceli, br. 1532 K.O.Brgulj, utvrđeno pravo svojine Strukove Evgenievna Ljudmile i dopunjeno idejno rešenje za izgradnju predmetnog objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, razmatrajući predmetni zahtjev sa dostavljenom tehničkom dokumentacijom, odlučilo je kao u dispozitivu ovog rešenja, a ovo sa sledećih razloga:

Naime, članom 87 stav 4, tač.1.a.1 i 2, tač. 2-6 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 ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) daje saglasnost na idejno rešenje 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, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji); 2) daje saglasnost na idejno rešenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjericama 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, propisano 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.

Članom 98. st. 1. Zakona, propisano je da se nakon podnesene prijave građenja, revidovani glavni projekat može mijenjati samo pod uslovom da je izmjena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima. Stavom 2. istog člana Zakona, propisano je da se Glavni projekat može mijenjati u smislu stava 1. ovog člana radi poboljšanja funkcionalnosti objekta, bolje organizacije prostora i slično. Članom 98. stav 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da u slučaju da se izmjena iz stava 1. ovog člana, odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja na osnovu kojih je data saglasnost iz člana 87 ovog zakona, investitor je dužan da pribavi novu saglasnost glavnog državnog, odnosno glavnog gradskog arhitekta na novo idejno rješenje.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno, a na osnovu uvida u grafički i tekstualni dio dopunjenog idejnog rješenja koje je izrađeno od strane projektanta "Studio Struktura" D.O.O. Nikšić i ovjereno elektronskim potpisom od 26.03.2024. u 08:35:01 +01'00', za izgradnju turističkog objekta "BUTIQUE HOTEL – Dobra Luka 5* - turizam T1, sa mogućnošću fazne izgradnje, BRGP etaža 4.614,30 m², na lokaciji - urbanističkoj parceli br. 1 na katastarskoj parceli br. 1532 K.O. Brgulj, u zahvatu Lokalne studije lokacije za lokalitet "Kočišta – Brguli na Lušici, ("Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br. 31/11), da je isto izrađeno u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,23 (Planom propisan 0,40), indeks izgrađenosti 0,60 (Planom propisana 1,20), spratnosti objekta :S+P+2 (Planom propisana spratnost S+P+2), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Naime, uvid u Lokalnu studiju lokacije za lokalitet "Kočišta – Brguli na Lušici, propisane su smjernice za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovni urbanistički parametri:

Prostorna organizacija i namjena površina

Na osnovu smjernica Prostornog plana Opštine Herceg Novi namjena prostora za lokaciju „Kočišta-Brguli“ je turizam. Na predmetnoj lokaciji planirano je turističko naselje T1, koji u organizacionom smislu predstavlja turistički kompleks-hotel sa vilama ili depadansima.

USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA - Elementi regulacije i nivelacije

Regulaciona linija zone dijeli površinu za razvoj turističke izgradnje od javnih površina: saobraćajnih, prirodnog zelenila i obale. Građevinska linija definiše površinu na kojoj je dozvoljena izgradnja i definisana je koordinatama prelomnih tačaka. Visinska regulacija definisana je spratnošću označenom na svim objektima. Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji ulične mreže i terena. Nove saobraćajnice se povezuju na već nivelaciono definisane.

Uslovi za parcelaciju i preparcelaciju

Katastarsko - geodetska podloga urađena od strane nadležnog organa (Geopremjer d.o.o) poslužila je kao osnov za izradu ovog planskog dokumenta. Nova parcelacija je definisana u grafičkom prilogu "Parcelacija sa regulacijom". Detaljna parcelacija je urađena u okviru zona turističke namjene. Urbanističke parcele dobijene preparcelacijom su definisane koordinatama karakterističnih prelomnih tačaka.

Pravila za uređenje prostora i građenje objekata turističke namjene

Planirano turističko naselje predstavlja jedinstvenu funkcionalnu cjelinu i sadrži centralni objekat i smještajne jedinice.

Opšti uslovi

Relacija tradicionalnog i istorijskog, sa jedne i savremenog, modernog, sa druge strane, sastavni je subjekt svih diskursa o razvoju društva i prostora. Ova relacija treba posebno da bude naglašena u procesu projektovanja objekata u zahvatu predmetne studije lokacije. U tom smislu neophodno je poštovati suštinske principe arhitekture ovog podneblja oličene u: jednostavnosti proporcije i forme; prilagođenosti forme objekata topografiji terena; prilagođenosti klimatskim uslovima; upotrebi autohtonih materijala i vegetacije.

Opšte smjernice za materijalizaciju:

Za objekte u obuhvatu ovog planskog dokumenta neophodno je definisati potrebu izrade fasada od prirodnog autohtonog kamena u površini fasade od 30%; potrebno je afirmisati upotrebu prirodnih materijala što podrazumjeva upotrebu drveta kao sjenila na terasama i škura na prozorima, imajući u vidu denivelisanost terena na nekim lokacijama u obuhvatu ovog plana; potrebno je posebnu pažnju posvetiti uređenju terena, njegovom ozelenjavanju kao i oblikovanju i materijalizaciji kaskada, gdje je neophodna upotreba kamena; imajući u vidu cjelovitost i potrebu za pronalaženjem jedinstvenog arhitektonskog izraza omogućava se upotreba kosih ali i ravnih krovova na svim objektima u zahvatu ove studije lokacije.

TURISTIČKO NASELJE (T1)

U okviru predmetne lokacije planirana je izgradnja turističkog naselja – kompleksa koji spada u turističku ponudu vezanu za uživanje u prirodi. Ovo naselje sastoji se od centralnog objekta (hotel), smještajnih jedinica (vila ili depandansa), wellness sadržaja i prostora na otvorenom (otkriveni i natkriveni prostori za druženje i sl). Urbanističke parcele su definisane u grafičkom prilogu Parcelacija sa regulacijom. Planirana kategorija kompleksa je 4*, shodno Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl. list RCG, br. 23/2005).

Pravila za uređenje urbanističke parcele

Glavni i ekonomski kolski pristup projektovati sa pristupne saobraćajnice koja tangira parcelu sa njene jugozapadne strane. Uređenje urbanističke parcele prilagoditi uslovima terena i namjeni objekta, a u skladu sa uslovima datim u poglavljima Saobraćaj i Pejzažna arhitektura. Za potrebe projektovanja obavezno izraditi geodetsku podlogu sa snimljenim kvalitetnim zelenilom i u Projektu uređenja prikazati način eventualnog presađivanja kvalitetnih stabala. Urbanistički parametri na nivou urbanističke parcele za hotel: Indeks zauzetosti 0,40 - na urbanističkoj parceli koja obuhvata jedan objekat; Indeks izgrađenosti 1,2 - na urbanističkoj parceli koja obuhvata jedan objekat;

Urbanistički parametri na nivou urbanističke parcele za depandanse:

- Indeks zauzetosti 0,40 - na urbanističkoj parceli koja obuhvata jedan objekat;
- Indeks izgrađenosti 0,8 - na urbanističkoj parceli koja obuhvata jedan objekat;

Parkiranje za potrebe ove zone je obezbijeđeno u podzemnoj garaži na urbanističkoj parceli hotela. Garaža može da bude i u više nivoa, što zavisi od arhitektonskog rješenja samog hotela. Prilaz garaži je predviđen sa lokalnog puta.

Pravila za izgradnju objekta

Hotel je objekat za pružanje usluga smještaja sa minimalnim kapacitetom od 7 smještajnih jedinica, recepcijom i holom hotela, javnim restoranom i kuhinjom. Hotel može imati depandans; Depandans je građevinski samostalni dio hotela (spojen sa glavnom zgradom ili ne), u kojem se pružaju usluge smještaja u smještajnim jedinicama; Svi zahtjevi u pogledu objekata i odgovarajućih standarda za smještajne jedinice hotela, primjenjuju se i na depandans hotela; Recepcija, hol i restoranski kapaciteti smješteni su u glavnoj zgradi. Centralni objekat-hotel je lociran na UP 1 sa reprezentativnim pristupom recepcijskom dijelu. Ovaj objekat projektovati kao reporni u turističkom naselju T1. Glavni ulaz u objekat mora biti zaštićen od loših vremenskih uslova. Spratnost objekta je P+2. U ovom objektu su smješteni recepcija, administracija, restoran, kafeterija, kuhinja sa magacinskim prostorijama, wellness i drugi prikladni sadržaji. U podrumskom i suterenskom dijelu smjestena je garaža.

Arhitektura objekata treba da bude u duhu tradicionalne arhitekture Mediterana ili njenih savremenih interpretacija, uklopljena u prirodni ambijent. Obaveza je korišćenje prirodnih

materijala (drvo, kamen, trska i dr.). Minimalna udaljenost između dva susjedna objekta je 8m. Arhitektura depadanasa mora biti visokog kvaliteta i uklopljena u postojeće kvalitetno zelenilo. Materijalizacija fasade i enterijera mora biti pažljivo odabrana. Preporučuje se korišćenje savremenih materijala u kombinaciji sa prirodnim (kamen, drvo). Krovovi mogu biti ravni ili kosi sa blagim padom (jednovodni ili dvovodni). Mogu biti ozelenjeni ili se koristiti kao terase.

Pravila za uređenje urbanističke parcele

Minimalna udaljenost objekta od bočnih ivica parcele je 1,5m. Predviđena izgradnja se vrši u okviru zone za izgradnju koja je definisana građevinskim linijama. Građevinske linije su date na prilogu parcelacija i regulacija i definisane su koordinatama prelomnih tačaka. Nije dozvoljena izgradnja na ivici parcele. Sve objekte treba terasasto uklapati u teren. Parcela se terasasto niveliše podzidama (međama) od kamena, pri čemu treba koristiti autohtoni kamen sa narušenih podzida.

Na osnovu prethodnog utvrđenog činjeničnog stanja utvrđeno je da je dopunjeno idejno arhitektonsko rješenje, koje je izrađeno od strane projektanta "Studio Struktura" D.O.O.Nikšić i ovjereno elektronskim potpisom od 26.03.2024. u 08:35:01 +01'00', za izgradnju turističkog objekta "BUTIQUE HOTEL – Dobra Luka 5* - turizam T1, sa mogućnošću fazne izgradnje, BRGP etaža 4.614,30 m², na lokaciji - urbanističkoj parceli br. 1 na katastarskoj parceli br. 1532 K.O. Brgulj, u zahvatu Lokalne studije lokacije za lokalitet "Kočišta – Brguli na Luštici, ("Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br. 31/11), izrađeno u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,23 (Planom propisan 0,40), indeks izgrađenosti 0,60 (Planom propisana 1,20), spratnosti objekta :S+P+2 (Planom propisana spratnost objekta S+P+2),ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da ima Izjava privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju "Studio Struktura" D.O.O.Nikšić i ovjereno elektronskim potpisom od 26.03.2024. u 08:35:01 +01'00', za izgradnju turističkog objekta "BUTIQUE HOTEL – Dobra Luka 5* - turizam T1, sa mogućnošću fazne izgradnje, BRGP etaža 4.614,30 m², na lokaciji - urbanističkoj parceli br. 1 na katastarskoj parceli br. 1532 K.O. Brgulj, u zahvatu Lokalne studije lokacije za lokalitet "Kočišta – Brguli na Luštici, ("Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br. 31/11), Opština Herceg Novi, u kojoj je utvrđeno da je predmetno idejno rješenje urađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova, za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55. stav 2. tačka 3 i stav 3. Zakona o prostornom planiranju i izgradnji objekata kao i poštovanju osnovnih urbanističkih parametara: indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji. Dat je i tabelarni prikaz ostvarenih urbanističkih parametara.U dopuni predmetne izjave, utvrđeno je da su izmjenu, odnosno izradu novog idejnog rješenja, udslovile promjene koje su bile neophodne kako bi se ostvarila željena kategorizacija objekta od 5 *, kao i potreba promjene gabarita zbog statičke stabilnosti, bolje funkcij unutar objekta i natkrivanje glavnog ulaza, kao obaveznog uslova za traženu kategorizaciju objekta od 5* Takođe je unaprijeđen fasadni izgled objekta kroz oblaganje kamena istog i to cijele fasade a ne samo dijelova objekta kroz prethodno rješenje koje se mijenja. Saglasno navedenom, stekli su se uslovi za primjenu citiranog člana 98. stav 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je utvrđeno da se predmetna izjava može mijenjati samo pod uslovom da je izmjena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima. Stavom 2. Istog člana Zakona, propisano je da se Glavni projekat može mijenjati u smislu stava 1. ovog člana radi poboljšanja funkcionalnosti objekta, bolje organizacije prostora i slično, a stavom 3. člana 98 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da se izmjena iz stava 1. Ovog člana može vršiti najdalje do podnošenje zahtjeva za upis objekta u katastar nepokretnosti iz člana 104. ovog zakona.

Uvidom u List nepokretnosti 138- prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Herceg Novi, br. 109-919-3591/2024 od 25.03. 2024. godine, utvrđeno je pravo svojine Strukove Evgenievna Ljudmile na katastarskoj parceli, br. 1530 K.O.Brguli. Uvidom u List nepokretnosti 137- prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Herceg Novi, br. 109-919-3589/2024 od 25.03. 2024. godine, utvrđeno je pravo svojine Strukove Evgenievna Ljudmile na katastarskoj parceli, br. 1531 K.O.Brguli. Uvidom u List nepokretnosti 136- prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Herceg Novi, br. 109-919-3588/2024 od 25.03. 2024. godine, utvrđeno je pravo svojine Strukove Evgenievna Ljudmile na katastarskoj parceli, br. 1532 K.O.Brgulj, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora, shodno članu 91.st,1 i3 tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u kojem je jasno propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane zakonom, a koju čini, između ostalog, i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluku o utvrđivanju javnog interesa ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je našao da su se stekli uslovi, s pozivom na čl. 87.st.4. tač.1.ai.1 i 2. a u vezi člana 98.stav 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata za izmjenu rješenja, br.101-2701/2 od 24.01.2018. godine i izdavanje saglasnosti, LJUDMILI EVGENIEVNA STRUKOVA, iz Ruske Federacije, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta "Studio Struktura" D.O.O.Nikšić i ovjereno elektronskim potpisom od 26.03.2024. u 08:35:01 +01'00', za izgradnju turističkog objekta "BUTIQUE HOTEL – Dobra Luka 5* - turizam T1, sa mogućnošću fazne izgradnje, BRGP etaža 4.614,30 m2, na lokaciji - urbanističkoj parceli br. 1 na katastarskoj parceli br. 1532 K.O. Brgulj, u zahvatu Lokalne studije lokacije za lokalitet "Kočišta – Brguli na Luštici, ("Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br. 31/11), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,23 (Planom propisan 0,40), indeks izgrađenosti 0,60 (Planom propisana 1,20), spratnosti objekta :S+P+2 (Planom propisana spratnost S+P+2),ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

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.

Obradila:
Načelnik Direkcije,
Nataša Pavičević, dipl.pravnik

Nataša Pavičević



V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arch

Siniša Minić