



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: 09-332/23-2704/4
Datum: 25.05.2023. godine

“GOLDEN INVESTMENT GROUP” DOO

NIKŠIĆ

Obreška bb

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: 2023.05.25 23:48:28 +02'00'



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: 09-332/23-2704/4
Datum: 25.05.2023. 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 podnosioca „Golden Investment group“ Doo Nikšić, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Revolution architects“ Doo Budva, ovjereno elektronskim potpisom dana 16.05.2023. godine u 12:23 + 02'00', za izgradnju Hotela 4*, na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 349 i 350/1 KO Dobrota I, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list CG-opštinski propisi br.95/20), Opština Kotor, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „Golden Investment group“ Doo Nikšić, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Revolution architects“ Doo Budva, ovjereno elektronskim potpisom dana 16.05.2023. godine u 12:23 + 02'00', za izgradnju Hotela 4*, na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 349 i 350/1 KO Dobrota I, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list CG-opštinski propisi br.95/20), Opština Kotor, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna nadzemna bruto razvijena građevinska površina BRGP 855,89 m² (planom dato 860,00 m²), površina pod objektima 318,54 m² (planom dato 322,50 m²), indeks zauzetosti 0,29 (planom dato 0,30), indeks izgrađenosti 0,79 (planom dato 0,80), spratnost objekata: objekat A- P+1+Pk, objekat B- 2Po+P+1+Ps (planom dato P+1+Pk) i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-332/23-2704/1 od 29.03.2023.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „Golden Investment group“ Doo Nikšić, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Revolution architects“ Doo Budva, ovjereno elektronskim potpisom dana 16.05.2023. godine u 12:23 + 02'00', za izgradnju Hotela 4*, na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 349 i 350/1 KO Dobrota I, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list CG-opštinski propisi br.95/20), Opština Kotor, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i

sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna nadzemna bruto razvijena građevinska površina BRGP 855,89 m² (planom dato 860,00 m²), površina pod objektima 318,54 m² (planom dato 322,50 m²), indeks zauzetosti 0,29 (planom dato 0,30), indeks izgrađenosti 0,79 (planom dato 0,80), spratnost objekata: objekat A- P+1+Pk, objekat B- 2Po+P+1+Ps (planom dato P+1+Pk) i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz 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 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), 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.

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 obavezno usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničko tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 03-333/22-4645 izdate 17.08.2022. godine od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor; Urbanističko-tehničke uslove broj: 03-333/22-4645/1 izdate 30.11.2022. godine od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor; List nepokretnosti br.620 KO Dobrota I -Izvod broj 106-919-7499/2022 od 26.08.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Kotor za kat.parcelu br.349; List nepokretnosti br.620 KO Dobrota I -Izvod broj 106-919-7498/2022 od 26.08.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- područna jedinica Kotor za kat.parcelu br.350/1; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; Elaborat parcelacije ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu od 05.10.2022 .godine, Elaborat o Geotehničkim istraživanjima terena;

Rješenje o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju postojećeg objekta i izgradnju na lokaciji koju čini kat.parcele br.349 i 350/1 KO Dobrota, izdatih od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara PJ Kotor br.UP/I-05-452/2022/3 od 09.08.2022.godine i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Smjernicama iz planskog dokumenta GUR Kotor (planska jedinica Dobrota) PUP opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 95/20), na katastarskoj parceli 349 i 350/1 KO Dobrota I , planirana je namjena stanovanje.

Članom 218b 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), definisana je prenamjena u prelaznom periodu:

Do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore za lokaciju namjenjenu planskim dokumentom za stanovanje, odnosno za poslovnu djelatnost, urbanističko-tehnički uslovi mogu se izdati za hotel, u skladu sa propisom iz člana 212 stav 5 ovog zakona.

U slučaju iz stava 1 ovog člana osnovni urbanistički parametri (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji) definisani planskim dokumentom ostaju nepromijenjeni.

Shodno planskom dokumentu, u slučaju prenamjene katastarske parcele iz namjene stanovanje u turizam indeksi ostaju na nivou prvobitne namjene (stanovanje) te se ne mogu mjenjati. Takođe, moguće je udruživanje parcela istih namjena. U tom slučaju primjenjuje se kumulativni BRGP i moguća je preraspodjela planiranih sadržaja.

Predmetna lokacija se nalazi u obalnom odmaku 0-100m, van cezure. Urbanistički parametri predviđeni za predmetnu lokaciju su: indeks zauzetosti 0,30, indeks izgrađenosti 0,80 i spratnost objekata P+1+Pk.

Etaže ispod kote prizemlja namijenjene smještanju neophodne infrastrukture, servisnih i pomoćnih prostorija ili garažiranju, tretiraju se kao suterenski i podrumski prostori, i ne ulaze u proračun indeksa izgrađenosti. Takođe, otvoreni (nenatkriveni) bazeni sa pripadajućom plažnom površinom na terasama, krovu i u nivou terena, krovne neprohodne terase i bašte, ne ulaze u ukupni BRGP kompleksa.

Za sve postojeće objekte, a u skladu sa PUP-om opštine Kotor, omogućava se rekonstrukcija objekta u postojećim gabaritima, odnosno rekonstrukcija sa nadogradnjom i/ili dogradnjom u skladu sa definisanim postojećim stanjem na terenu kao i definisanim parametrima ovog Plana.

PUP Kotora utvrđuje zadnju i bočne građevinske linije na 3m od ivice jedinice građevinskog zemljišta-lokacije. Prednja građevinska linija se utvrđuje u skladu sa susjednim postojećim objektima ukoliko ih ima. Ukoliko nema postojećih susjednih objekata prednja građevinska linija je 3m udaljena od linije jedinice građevinskog zemljišta. Podzemna građevinska linija (GI 0) predstavlja liniju do koje je moguće graditi podzemne djelove objekta (podzemne etaže). Iste mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja, odnosno podzemna građevinska linija ka javnoj površini može se naći na regulacionoj liniji (ili u izuzetnim slučajevima prolaziti ispod infrastrukturnih objekata koje čine javne površine (ulice, trgovi, parkovske površine....), spajajući lokacije u jednu jedinicu građevinskog zemljišta. Na ostalom dijelu (bočne i zadnje građ. linije) mogu se postavljati do ivice vlasničke parcele ali ne smiju narušiti stabilnost susjednih objekata.

Vertikalni gabarit objekta planskim dokumentom se određuje kroz dva parametra. Prvi parametar definiše spratnost objekta - kao zbir nadzemnih etaža. Drugi parametar predstavlja maksimalno dozvoljenu visinu objekta. Za spratnost P+1+Pk maksimalna visina do vijenca iznosi 10,0 m, a do sljemena objekta sa kosim krovom 12,00 m, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina 11,50 m do krajnje gornje kote atike ravnog krova.

PUP-om Kotora za užu zona UNESCO utvrđuje se maksimalna horizontalna dužina gabarita objekata na 24m za prednju fasadu koja čini pročelje objekta. Pauza između dva objekta koji mogu biti povezani sa prizemnom etažom iznosi 8 m. Navedenu pauzu po mogućnošću koristiti za sadnju visokog zelenila. Pauza za objekte koji se grade kaskadno (jedan iza drugog) na jednoj urbanističkoj parceli iznosi 8 m, dužina objekta nije definisana, ali ne smije da ugrožava vizuelni efekat pauze između dva objekta, prvenstveno promatrajući sa morske strane.

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.

Imajući u vidu gore navedeno za urbana naselja se utvrđuje mogućnost gradnje svih arhitektonskih stilova (voditi računa o međusobnom uklapanju arhitektonskih stilova), dok se za ruralna naselja utvrđuje obaveznost primjene tradicionalne / vernikularne arhitekture ruralnog naselja i to minimum za pročelje ("prednja/glavna fasada") planiranih objekata.

Preporučena je upotreba prirodnog kamena u svjetlijim monokromatskim tonaliteta, aplicirano minimalno 30% površine cjelokupne površine fasade objekta.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju konstatuje se da se na predmetnoj lokaciji predviđa rekonstrukcija postojećeg objekta i izgradnja novog sa prenamjenom u turizam (hotel). Idejnim rješenjem navedeno je da će se prijava gradnje i izgradnja objekata vršiti kroz faze. Faza A obuhvata rekonstrukciju postojećeg objekta u kome je planirano 9 hotelskih jedinica, dok Faza B obuhvata izgradnju novog objekta sa 5 smještajnih jedinica, teretnom, recepcijom, kuhinjom i restoranom hotela.

Spratnosti postojećeg objekta je tri etaže P+1+Pk. Zadržana je osnovna dispozicija, gabarit, oblik i izgled postojeće stambene zgrade. Rešenje krova je na dvije vode sa viđenicom na prednjoj strani objekta prema moru. U nivou prizemlja nalazi se tri smještajne jedinice. Na nivou prvog sprata nalazi se takođe tri smještajne jedinice i stepenište kojim se pristupa potkrovnoj etaži. U okviru potkrovlja planirane su još tri smještajne jedinice. Arhitektura zgrade koncipirana je u skladu sa principima tradicionalne arhitekture Boke. Fasade su jednostavne, ravne, bez promene gabarita po etažama, bez balkona i terasa i sa reprezentativnim prozorskim otvorima grupisanim u četiri vertikalne ose na prednjoj fasadi.

Novoprojektovani objekat čine dvije podrumске etaže, prizemlje, prvi sprat i povučeni sprat. Kolski i pješački prilaz je predviđen sa lokalne saobraćajnice (obalnog puta), i sa magistralnog puta gdje je omogućen i pristup ekonomskom ulazu u novoprojektovani

objekat/objekat B. Ostave, tehničke prostorije i rezervoar za vodu su smešteni u podrumskim etažama. Na nivou prizemlja se nalaze recepcija i lobi sa restoranom, lift i stepenište ka gornjim etažama, kao i kuhinja. Na prvom spratu se nalaze tri smeštajne jedinice, od kojih su dvije hotelske sobe i jedan apartman sa lock-off funkcijom, kao i teretana sa garderobom i tušom. Na povučenom spratu se nalazi jedna hotelska soba i jedan apartman sa lock-off funkcijom.

Projektovanje i oblikovanje objekta B je rađeno u stilu moderne arhitekture uz upotrebu savremenih i tradicionalnih materijala. Za kamen na fasadi novoprojektovanog objekta je korišćen lokalni krečnjački kamen, sličan onom koji je korišćen za zidanje postojećeg objekta, kao i korčulanski kamen za obradu oko otvora i na vijencu objekta. Ukupna površina fasadnog omotača je 495.50 m², od čega je kamen na fasadi 150.70 m² ili oko 32%.

Propisani minimum zelenih površina na parceli shodno planskom dokumentu, za namjenu turizam (hoteli) iznosi 30-40%. Idejnim rješenjem predviđa se procenat uređene ozelenjenosti od 30,20%. U sklopu uređenja terena, predviđene su pješačke staze i platoi oko objekta B, kose pješačke i kolske staze sa ciljem nivelacije terena, sve u skladu sa konfiguracijom terena. Spoljno uređenje je riješeno na tradicionalan način, kao đardin sa visokom vegetacijom. Idejnim rješenjem sve pješačke staze i stepenice spoljnjašnjeg uređenja oblažu se Nikšićkim kamenom. Prilaz parkingu sa obalnog (donjeg) puta, kao i sam parking je popločan raster kamenim kockama za zelenilom. Projektom je predviđeno i ozelenjavanje fasada.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje Hotela 4*, projektovano od strane „Revolution Architects“ d.o.o Budva, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna nadzemna bruto razvijena građevinska površina BRGP 855,89 m² (planom dato 860,00 m²), površina pod objektima 318,54 m² (planom dato 322,50 m²), indeks zauzetosti 0,29 (planom dato 0,30), indeks izgrađenosti 0,79 (planom dato 0,80), spratnost objekata: objekat A- P+1+Pk, objekat B- 2Po+P+1+Ps (planom dato P+1+Pk) i građevinskom linijom 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, Elaborat o Geotehničkim istraživanjima terena, kao i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog kompleksa i saobraćajnom pristupu. Pristup predmetnoj lokaciji je obezbijeđen sa postojećeg magistralnog puta označenog kao katastarska parcela br. 2559/2, KO Dobrota I (list nepokretnosti LN 2071-javni put).

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu planskog dokumenta GUR Kotor (planska jedinica Dobrota) PUP opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 95/20), opština Kotor.

Uvidom u List nepokretnosti br.620 KO Dobrota I -Izvod broj 106-919-7499/2022 od 26.08.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Kotor utvrđeno je da je kat.parcela br.349 KO Dobrota I u korišćenju “Golden Investment group” Doo Nikšić, u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.620 KO Dobrota I -Izvod broj 106-919-7498/2022 od 26.08.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- područna

jedinica Kotor utvrđeno je da je kat.parcela br.350/1 KO Dobrota I u korišćenju "Golden Investment group" Doo Nikšić, u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti "Golden Investment group" Doo Nikšić, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Revolution architects“ Doo Budva, ovjereno elektronskim potpisom dana 16.05.2023. godine u 12:23 + 02'00', za izgradnju Hotela 4*, na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 349 i 350/1 KO Dobrota I, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list CG-opštinski propisi br.95/20), Opština Kotor, 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: 2023.05.25 23:47:36 +02'00'