



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: 01-216/5
Podgorica, 26.03.2021. godine

„CG HOTEL“ D.O.O. TIVAT

TIVAT
Palih boraca 19b

Dostavlja se rješenje, broj i datum gornji.

MINISTAR

Prof. dr Ratko Mitrović



Obradio/la:

Nataša Pavićević, samostalni savjetnik I



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: 01-216/5
Podgorica, 26.03.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i člana 88 stav 2 istog Zakona („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20) i na osnovu člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „CG HOTEL“ d.o.o. Tivat za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje hotelskog kompleksa visoke kategorije bruto razvijene građevinske površine BRGP=13.427,70 m² na dijelu urbanističke parcele UP 21 koju sačinjava katastarska parcela 2440/1 KO Dobrota I, u zahvatu Državne studije lokacije "Sektor 15" Sveti Matija - Ušće Škurde u Kotoru („Službeni list Crne Gore“ br. 19/10), Prostorno-urbanističkog plana Kotora („Službeni list Crne Gore, br. 95/20“) i Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore („Službeni list Crne Gore“, br. 56/18), Opština Kotor, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost "CG HOTEL" d.o.o. Tivat na idejno arhitektonsko rješenje hotelskog kompleksa visoke kategorije, projektovanog od strane "BUSINESS ART" D.O.O. iz Podgorice na dijelu urbanističke parcele UP 21 koju sačinjava katastarska parcela 2440/1 KO Dobrota I u zahvatu Državne studije lokacije "Sektor 15" Sveti Matija - Ušće Škurde u Kotoru („Službeni list Crne Gore“ br. 19/10), Prostorno-urbanističkog plana Kotora („Službeni list Crne Gore, br. 95/20“) i Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore („Službeni list Crne Gore“, br. 56/18), sa urbanističkim parametrima bruto razvijena građevinska površina BRGP=13.427,70 m², indeks zauzetosti 0,49, indeks izgrađenosti 1,80, spratnost P+2+Ps, ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji i obezbijeđen kolski prilaz objektu na vlasničkoj parceli.

o b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 01-216/1 od 03.02.2021. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratilo se "CG HOTEL" d.o.o. Tivat zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje hotelskog kompleksa visoke kategorije bruto razvijene građevinske površine BRGP=13.427,70 m², projektovanog od strane "BUSINESS ART" D.O.O. iz Podgorice na dijelu urbanističke parcele UP 21 koju sačinjava katastarska parcela 2440/1 KO Dobrota I u zahvatu Državne studije lokacije "Sektor 15" Sveti Matija - Ušće Škurde u Kotoru („Službeni list Crne Gore“ br. 19/10), Prostorno-urbanističkog plana Kotora („Službeni list Crne Gore, br. 95/20“) i Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore („Službeni list Crne Gore“, br. 56/18).

Uz zahtjev, imenovani je dostavio sledeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 03-333/20-17853 izdati u Kotoru 28.01.2021. godine od strane Sekretarijata za

urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje; List nepokretnosti 290 – prepis broj: 106-919-616/2021 izdat 04.02.2021. godine od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Kotor; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; i Idejno arhitektonsko rješenje izgradnje hotelskog kompleksa visoke kategorije.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog privrednog društva ovo Ministarstvo – Direktorat glavnog državnog arhitekta je razmotrio zahtjev za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje izgradnje hotelskog kompleksa visoke kategorije na opisanoj lokaciji i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

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 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 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.

Smjernicama iz planskog dokumenta, za urbanističku parcelu UP 21 koja je formirana od katastarske parcele 2440/1 K.O. Dobrota I, predviđa se izgradnja objekta namjene hotelsko turističkih sadržaja odnosno hotelskog kompleksa visoke kategorije.

Planski dokument je za katastarsku parcelu 2440/1 K.O. Dobrota I predvidio sledeće urbanističke parametre: Indeks zauzetosti – 0.50, Indeks izgrađenosti – 1.81, Spratnost objekta – P+2+Pk/Ps (13m).

Prilikom projektovanja potrebno je voditi računa da se arhitektonsko rješenje objekta maksimalno uskladi sa ambijentom i terenom na kojem se gradi. Na lokaciji se može predvidjeti i suteran ukoliko konfiguracija terena i nivo podzemnih voda to omogućavaju, u isključivoj namjeni garažiranja ili tehničkih prostorija i nije dozvoljeno njihovo prenamenjivanje u stambeni prostor. Na objektu je potrebno koristiti elemente tradicionalne primorske arhitekture. Fasadne zidove malterisati i obraditi fasadnim premazon u bijeloj boji. Djelovi fasade se mogu oblagati autentičnim kamenom. Nije dozvoljeno oblaganje objekta fasadnom ili silikatnom opekam. Preporučuje se bijela boja fasade, dok se akcenti u boji mogu primijeniti na stolariji – vratima, prozorima, škurama.

Uvidom u List nepokretnosti 290 – prepis broj: 106-919-616/2021 izdat 04.02.2021. godine od strane Uprave za nekretnine – PJ Kotor, utvrđeno je da za predmetnu katastarsku parcelu 2440/1 K.O. Dobrota I privredno društvo "CG HOTEL" d.o.o. Tivat ima pravo

korišćenja u obimu prava 1/1, čime je utvrđena legitimacija investitora u u smislu člana 91 stav 1 i 3 tačka 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju (grafičke priloge i tabelarni prikaz urbanističkih parametara idejnog rješenja), utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje hotelskog kompleksa visoke kategorije, projektovano od strane "BUSINESS ART" d.o.o. iz Podgorice, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: indeks izgrađenosti 1.80 (planom dozvoljeno 1.81), indeksom zauzetosti 0.49 (planom dozvoljeno 0.50) i spratnosti objekta P+2+Ps (planom dozvoljeno P+2+Pk/Ps), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektu na vlasničkoj parceli.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara, kao i Izjava geodetske licencirane organizacije.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu Državne studije lokacije "Sektor 15" Sveti Matija - Ušće Škurde u Kotoru („Službeni list Crne Gore“ br. 19/10), Prostorno-urbanističkog plana Kotora („Službeni list Crne Gore, br. 95/20“) i Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore („Službeni list Crne Gore“, br. 56/18).

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari ovo Ministarstvo - Direktorat Glavnog državnog arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „CG HOTEL“ d.o.o. Tivat na idejno arhitektonsko rješenje izgradnje hotelskog kompleksa visoke kategorije projektovanog od strane "BUSINESS ART" d.o.o. iz Podgorice na katastarskoj parceli 2440/1 K.O. Dobrota I u zahvatu Državne studije lokacije "Sektor 15" Sveti Matija - Ušće Škurde u Kotoru („Službeni list Crne Gore“ br. 19/10), Prostorno-urbanističkog plana Kotora („Službeni list Crne Gore, br. 95/20“) i Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore („Službeni list Crne Gore“, br. 56/18), Opština Kotor, u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekta, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i prilaza objektu).

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.

Obradio/la:

Nataša Pavićević, samostalni savjetnik I

MINISTAR
Prof. dr Ratko Mitrović

