



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: 09-2228/3-2021  
Podgorica, 22.02.2022. godine

**Gligorenko Valerij Evgeny**

**KOTOR**  
Glavati bb, Prčanj

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**



**MIRKO ŽIŽIĆ**

Dostavljeno:

- a/a  
-naslovu



Broj: 09-2228/3-2021  
Podgorica, 22.02.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, 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), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu Grigorenko Valerij Evgeny, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju objekta hotel 4\* na kat.parceli broj 1303 KO Prčanj I, Opština Kotor, u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje („Službeni list Crne Gore“ – br. 56/18), Prostorno urbanističkog plana i Generalnog urbanističkog rješenja Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“ – br. 95/20), donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** Grigorenko Valerij Evgeny, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju objekta hotel 4\* na kat.parceli broj 1303 KO Prčanj I, Opština Kotor, u u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje („Službeni list Crne Gore“ – br. 56/18), Prostorno urbanističkog plana i Generalnog urbanističkog rješenja Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“ – br. 95/20), bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 3.753,18 m<sup>2</sup> (planom zadata postojeća površina nadzemnih etaža 3.625,00 m<sup>2</sup> – ostvarena 3.625,00 m<sup>2</sup>), indeksom zauzetosti 0,41 (planom zadato postojeće - 0,41), indeksom izgrađenosti 1,06 (planom zadato postojeće - 1,06), spratnost objekata S+(Po)+P+1+Pk+Tv (planom zadata postojeća - S+P+1+Pk+Tv). Odnos prema građevinskoj liniji je ispoštovan, a kolski prilaz je obezbijeđen preko katastarske parcele 1328 K.O. Prčanj koja je po LN 143 K.O. Prčanj I u vlasništvu Države Crne Gore u obimu prava 1/1, a predstavlja javni put Jadranska magistrala.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-2228/1 od 31.12.2021. godine Glavnom državnom arhitekti obratio se Grigorenko Valerij Evgeny, zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju objekta hotela 4\* na kat.parceli broj 1303 KO Prčanj I, Opština Kotor, u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje („Službeni list Crne Gore“ – br. 56/18), Prostorno urbanističkog plana i Generalnog urbanističkog rješenja Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“ – br. 95/20) bruto razvijena građevinska površina podzemnih i nadzemnih etaža 3.753,18 m<sup>2</sup> (planom zadata postojeća površina nadzemnih etaža 3.625,00 m<sup>2</sup> – ostvarena 3.625,00 m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti 0,41 (planom zadato postojeće - 0,41), indeks izgrađenosti 1,06 (planom zadato postojeće -

1,06), spratnost objekata S+(Po)+P+1+Pk+Tv (planom zadata postojeća - S+P+1+Pk+Tv). Odnos prema građevinskoj liniji je ispoštovan, a kolski prilaz je obezbijeđen preko katastarske parcele 1328 K.O. Prčanj koja je po LN 143 K.O. Prčanj I u vlasništvu Države Crne Gore u obimu prava 1/1, a predstavlja javni put Jadranska magistrala.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko - tehničke uslove broj: 0303-333/21-8715 izdate 01.11.2021. godine od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor; Elaborat parcelacije po PUP-u ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Kotor br. 917-106-2591 od 29.10.2021.godine; List nepokretnosti br. 672 KO Prčanj I – prepis br. 106-919-10920/2021 od 16.12.2021. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Kotor za kat. parcele broj 1303 i 1304 KO Prčanj I; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; Konzervatorske uslove za rekonstrukciju objekata hotela br.UP/I-05-29/2012-2 izdate 03.07.2012.godine od Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore; i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, 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, 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.

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.

Prostorno urbanističkim planom opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“ – br. 95/20) i Prostornim planom posebne namjene za obalno područje („Službeni list Crne Gore“ – br. 56/18) predmetni prostor je predviđena rekonstrukcija objekata, na katastarskim parcelama 1303 i 1304 K.O. Prčanj I.

Na katastarskim parcelama 1303 i 1304 K.O. Prčanj I nalazi se hotel sa bazenom, pomoćnim zgradama i zgradom u energetici. Predmetna lokacija se nalazi u zoni turizma u odmaku od 0 do 100 m.

Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja propisano je da 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).

Za predmetnu lokaciju, odnosno katastarske parcele 1303 i 1304 K.O. Prčanj I predviđen je indeks zauzetosti u postojećim gabaritima, indeks izgrađenosti u postojećim gabaritima i spratnost objekata u postojećim gabaritima.

Sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova je mišljenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara broj: UP/I-05-622/2020-3 od 13.10.2021. godine, konzervatorski uslovi broj: UP/I-05-29/2012-2 od 03.07.2012. godine i smjernice iz važećeg planskog dokumenta Posebne mjere - *Mjere II - istorijska naselja duž obale uključujući i izgrađenu obalu (Dobrota, Ljuta, Orahovac, Dražin vrt, Muo, Prčanj, Stoliv, Kostanjica, Morinj, Lipci, Strp, Vitoglav)*:

- Sačuvati naslijeđenu urbanističku matricu i strukturu naselja, grupacije kuća, crkvene ansamble, vrtove i njihova originalna hortikulturalna rješenja, kao i terasasta imanja u gornjim zonama naselja.
- Tretman očuvanja i zaštite kulturnih dobara mora se sprovoditi u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara, tj. prethodno izdatim konzervatorskim uslovima, odobrenim konzervatorskim studijama i projektima i uz stručni konzervatorski nadzor.
- Prilikom planiranja prostora u zaštićenoj okolini pojedinačnih kulturnih dobara, koja uživa zakonsku zaštitu, ne planirati gradnju novih objekata osim u slučajevima kada za to postoji osnova u izdatim konzervatorskim uslovima. U slučajevima kada se u zaštićenoj okolini kulturnog dobra već nalaze savremene i neadekvatne gradnje i funkcije, potrebno je izraditi plan sanacije prostora i objekta. Obim zahvata plana/projekta definišaće se posebno za svaki pojedinačni slučaj. Plan/projekat sanacije predstavlja skup mjera kojima se vizuelno ublažavaju negativnosti savremene i neadekvatne gradnje. Ove mjere mogu biti mjere pejzažnog uređenja, promjene boja i materijala fasade, preoblikovanje krova, uklanjanje i preoblikovanja objekata ili djelova objekata i sl.
- Za zone i objekte u okviru istorijskih naselja dozvoljeno je sprovođenje konzervatorskih mjera (rekonstrukcija, restauracija, adaptacija, sanacija i anastilozna) na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i odobrenih konzervatorskih projekata.
- Predvidjeti formiranje zelenih tampon zona između istorijskih djelova naselja i zona savremene urbanizacije.

Do utvrđivanja kulturne vrijednosti potencijalnih kulturnih dobara, ove prostore, komplekse i objekte neophodno je očuvati i tretirati sa najvećom pažnjom, isključivo na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i odobrenih konzervatorskih studija i projekata. Na osnovu Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora moraju se očuvati vrijednosti i karakteristike originalnog uređenja obale sa karakterističnim sistemom ponti i mandrača. Nisu dozvoljene promjene naslijeđene linije obale sa karakterističnim sistemom ponti i mandrača. Nisu dozvoljene promjene naslijeđene linije obale, nasipanje obale i izgradnja objekata u ovoj zoni, a sve eventualne intervencije planirati na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i saglasnosti Uprave. Urbanističko-tehnički uslovi za objekte u okviru istorijskih naselja uslovi treba da se sastoje iz konzervatorskih uslova i tehničkih uslova (komunalne i infrastrukturne mjere i priključci). Za komplekse ili objekte koji se nalaze

u okviru istorijskih naselja, a koji narušavaju njihove vrijednosti predvidjeti izradu planova sanacije. Ukoliko se prilikom izvođenja radova, bilo gdje na teritoriji Plana, naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijetiti nadležni organ za zaptitu spomenika kulture, kako bi se preuzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu. Ovim planskim dokumentom obezbjeđuje se zaštita kulturnih dobara i njihove okoline kao integralnog dijela savremenog, društvenog, ekonomskog i urbanog razvoja na način kojim se poštuje njihov integritet i status (kulturno dobro od međunarodnog značaja), i dosljedno sprovode režim i mjere zaštite koji su propisani Zakonom o zaštiti kulturnih dobara i Zakonom o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, a, takođe, u skladu sa dokumentima koji su donešeni za ovaj prostor.

Konzervatorski uslovi broj: UP/I-05-29/2012-2 izdati 03.07.2012. godine od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor, za rekonstrukciju objekata hotela na lokaciji koju čine katastarske parcele 1303 i 1304 K.O. Prčanj I propisuju sledeće:

1. Zadržati dispoziciju objekata, kao i njihove horizontalne i vertikalne gabarite, raspored i veličinu otvora, rješenja krovova i nagib krovnih ravni, kao i krovni pokrivač od kanalice;
2. Zadržati krovne vijence od kamenih ploča (tzv. „kotale“);
3. Zadržati postojeću obradu fasada, izgled balkona i željezne ograde;
4. Zadržati postojeće rješenje slobodnih prostora kao i linije obale;
5. Na katastarskoj parceli 1304 nije moguća gradnja novog objekta.

Dopisom broj UP/I-05-622/2020-3 od 13.10.2021. godine Uprave za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor, Opštini Kotor – Sekretarijatu za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje konstatovano je sledeće:

Predmetna lokacija se nalazi u južnom dijelu katastarske opštine Prčanj I i predstavlja integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a. Prostor u okviru kojeg se nalazi predmetna parcela je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao dio istorijskih naselja duž obale uključujući i izgrađenu obalu.

Ovim dopisom utvrđeno je da nije potrebna izrada pojedinačne Procjene uticaja rekonstrukcije objekata na katastarskoj parceli 1303 i 1304 K.O. Prčanj I u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje („Službeni list Crne Gore“ – br. 56/18), Prostorno urbanističkog plana i Generalnog urbanističkog rješenja Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“ – br. 95/20), na kulturnu baštinu (HIA) uz obavezu poštovanja navedenih Konzervatorskih uslova.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je idejno arhitektonsko rješenje rekonstrukcije objekta hotela sa 4\*, projektovano od strane „ARHITEKTONSKI STUDIO AIM“ d.o.o. Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijena građevinska površina podzemnih i nadzemnih etaža 3.753,18 m<sup>2</sup> (planom zadata postojeća površina nadzemnih etaža 3.625,00 m<sup>2</sup> – ostvarena 3.625,00 m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti 0,41 (planom zadato postojeće - 0,41), indeks izgrađenosti 1,06 (planom zadato postojeće - 1,06), spratnost objekata S+(Po)+P+1+Pk+Tv (planom zadata postojeća - S+P+1+Pk+Tv). Odnos prema građevinskoj liniji je ispoštovan, a kolski prilaz je obezbijeđen preko katastarske parcele 1328 K.O. Prčanj koja je po LN 143 K.O. Prčanj I u vlasništvu Države Crne Gore u obimu prava 1/1, a predstavlja javni put Jadranska magistrala.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog kompleksa i kolskog prilaza objektima kompleksa. Takođe, priložen je i Elaborat o parcelaciji br. 30/21 – Parcelacija po PUP-u (formiranje lokacije za gradnju), Ovjera br. 917-106-2591/21 od 21.12.2021. godine izdata od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Kotor, kojom je utvrđeno novo stanje, odnosno formirana jedinica građevinskog zemljišta, katastarska parcela 1303 K.O. Prčanj I.

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, kao i urbanističkim parametrima predviđenim za katastarsku parcelu 1303 K.O. Prčanj I, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje („Službeni list Crne Gore“ – br. 56/18), Prostorno urbanističkog plana Kotora i Generalnog urbanističkog rješenja Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“ – br. 95/20).

Uvidom u List nepokretnosti br. 672 KO Prčanj I – 106-919-10920/2021 od 16.12.2021. godine, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 1303 KO Prčanj I u svojini Grigorenko Valerij Evgeny 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 Grigorenko Valerij Evgeny, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „ARHITEKTONSKI STUDIO AIM“ d.o.o. Podgorica, za rekonstrukciju objekta hotela 4\* na kat.parceli broj 1303 KO Prčanj I, Opština Kotor, u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje („Službeni list Crne Gore“ – br. 56/18), Prostorno urbanističkog plana i Generalnog urbanističkog rješenja Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“ – br. 95/20) 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**

MIRKO ŽIŽIĆ

