

Dostavljeno;  
- Naslovu;  
- a/a.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA  
*[Signature]*  
Dragan Vuković, d.l.a.  


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

TIVAT

“ CG RESORT “ D.O.O.

Crna Gora  
Ministarstvo održivog razvoja i turizma  
Adresa: IV proletarske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 322  
+382 20 446 284  
fax: +382 20 446 215  
www.mrt.gov.me  
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA  
Broj: 05-1663/3  
Podgorica, 17.11.2020.godine

CRNA GORA  
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA  
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA  
Broj: 05-1663/3  
Podgorica, 17.11.2020. godine

Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87. stav 1, 2, 4 i 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, člana 88. st. 2. i člana 98. stav 5. ovog Zakona ("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" br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu " CG RESORT D.O.O. Tivat, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju Turističkog kompleksa 5\* na katastarskim parcelama, br. 1108/2, 1106/18 i 1109/1 K.O. Kolašin na urbanističkoj parceli UP 182 i UP 194 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečić" (u daljem tekstu DUP "Bečić") ("Službeni list Crne Gore, opštinski propisi", br. 01/14), donosi

## R J E Š E N J E

Mijenja se rješenje, broj: UP1 30-332/20-54/2 od 09.03.2020.godine i " CG RESORT D.O.O. iz Tivta **daje se saglasnost** na izmijenjeno idejno rješenje za izgradnju Turističkog kompleksa 5\*, bruto razvijene građevinske površine BRGP=16.460,32 m<sup>2</sup> projektovanog od strane "AIM STUDIO" D.O.O. iz Podgorice na katastarskim parcelama broj: 1108/2, 1106/18 i 1109/1 K.O. Kolašin, na urbanistički parcelama, UP 182 i UP 194 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečić" ("Službeni list Crne Gore, opštinski propisi", br. 01/14).

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-1663/1 od 30.09.2020. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta – Glavnom državnom arhitekti, proslijeđen je od strane Glavnog državnog arhitekta zahtjev " CG RESORT" D.O.O. iz Tivta, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje za izgradnju Turističkog kompleksa 5\* projektovanog na katastarskim parcelama, br. 1108/2, 1106/18 i 1109/1 K.O. Kolašin na urbanističkim parcelama: UP 182 i UP 194 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečić" ("Službeni list Crne Gore, opštinski propisi", br. 01/14).

Uz zahtjev, imenovano privredno društvo, dostavilo je ovom ministarstvu sledeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za gradenje objekta na urbanističkoj parceli broj: 182, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Breza " izdati od strane Opštine Kolašin - Sekretarijat za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj, broj: 05-1629/7 od 16.05.2019.godine i br. 05-1905/5 od 16.05.2019.godine; List nepokretnosti 1512- prepis; Izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka, broj: 05-1663/2 od 05.10.2019.godine i CD - izmijenjeno idejno rješenje.

Glavni Državni arhitekta, razmotrio je predmetni zahtjev, spise predmeta i odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih 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 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 zauzetosti, spratnost odnosno vizina 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 16 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 zvezdica 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 urbanističke parcele UP 182 i UP 194 navodi se da je u okviru ovog tipa (Turističko stanovanje tip 1) moguća je izgradnja objekata u funkciji stanovanja, stanovanja u turizmu, objekata u funkciji samo turizma (hoteli ili turistička naselja) ili drugih djelatnosti koje su kompatibilne sa stanovanjem i koje mogu biti u kombinaciji sa stanovanjem ili se u objektu organizovati samo djelatnosti. Ovaj tip je planiran uglavnom na neizgrađenim prostorima.

U oblikovanju koristeći elemente tradicionalne arhitekture ukomponovane na savremen način, prilikom izbora materijala koristiti materijale koji su korišćeni i u tradicionalnoj arhitekturi, koje treba ukomponovati sa savremenim materijalima i oblikovanjem koje će se takode zasnivati na tradicionalnoj arhitekturi.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju (grafičke priloge i tabelarni prikaz urbanističkih parametara idejnog rješenja), Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno rješenje, projektovano od strane "AIM STUDIO" D.O.O. iz Podgorice, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: UP 182 – indeks izgrađenosti 1,6 (planom propisan 1,6), indeksom zauzetosti 0,27 (planom propisan 0,4) i spratnost objekta P-P+2+Pk (planom propisano P-P+2+Pk), odnosom prema građevinskoj liniji i bruto površine podzemnih i nadzemnih etaža BRGP=16,460,32 m<sup>2</sup>.

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

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predložene idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u okviru DUP-a "Bečići".

Uvidom u list nepokretnosti broj 1512 - prepis od 07.10.2020. godine izdatim od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Kolašin, utvrđeno je da su predmetne katastarske parcele broj: 1108/2, 1106/18 i 1109/1 K.O Kolašin u svojini "CG RESORT" D.O.O. iz Tivta u obimu prava 1/1.

U izjašnjenju na rezultate ispitnog postupka, broj: 05-1663/2 od 12.10.2020.godine, uz dostavljenu Prijavu gradnja, broj: 071/4-4010/1 od 30.04.2020.godine, shodno Zapisniku o inspekcijskom pregledu, broj: 1071-2-KL-250 od 28.05.2020.godine, konstatovano je da je osnov za podnošenje zahtjeva član 98 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata te da se " U konkretnom slučaju, promjene u funkcionalnom dijelu odnose na promjenu u dijelu reorganizacije u SPA zoni u podrmmu objekta B gdje je dodat zatvoreni bazen, dok je u objektu A u lijevom bloku u nivou prizemlja umjesto 8 smještajnih jedinica planiran dodatni

sadržaj – Casino. Uslijed ove promjene, prostor administracije hotela je pomjeren uz Casino, kako bi se dobila tampon zona između smještajnih zona u prizemlju i Casina. Uslijed ove promjene, prostor administracije hotela je pomjeren iz Casina, kako bi se dobila tampon zona između smještajnih jedinica u prizemlju. Sve navedene promjene određene su u postojećem gabaritu objekta tj. nijesu uticale na povećanje maksimalno dozvoljene bruto razvijene građevinske površine. Uslijed navedenih promjena a u cilju unapređenja estetičke postojećih fasada i razrade građevinskih detalja, urađena je korekcija u sekundarnom omotaču – vertikalne drvene letvice i dodat horizontalni preklap ispod konzolnih balkona. Na svim konzolnim balkonima frontalno su dodate žardinjere u cilju intimizacije korisnog prostora balkona i same smještajne jedinice“.

Smatraju, budući da se izmjene odnose na izmjene elemenata idejnog rješenja na osnovu kojeg su dobili saglasnost glanog gradskog arhitekta, broj: 30-332/20-54/2 od 09.03.2020.godine, radi čega je i predmetni zahjev u cjelosti u skladu sa članom 98. stav 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata“.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, a polazeći od izjave projektanta, sadržane u citiranoj izjavi od 12.10.2020.godine, Glavni državni arhitekta je našao da su

se stekli uslovi za davanje saglasnosti "CG RESORT D.O.O. iz Tivta na izmijenjeno idejno rješenje za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja, s pozivom na član 98. stav 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, kojim je jasno propisano da se u slučaju izmjena iz stava 1 ovog člana, a koji glasi da se nakon podnesene prijave građenja, revidovani glavni projekat može mijenjati samo pod uslovom da je izmjenjena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, izmjenjena odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja na osnovu kojih je data saglasnost iz člana 87 ovog zakona, radi čega je investitor dužan pribaviti saglasnost glanog državnog, odnosno glanog gradskog arhitekta na idejno rješenje.

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.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

d.i.a.



Obradila:  
Nataša Ravičević, dipl. pravnik