



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:09-332/23-746/4
Podgorica, 12.04.2023. godine

“ SEPTEMBER HOTELS “ D.O.O.

Donja Lastva bb

TIVAT

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

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: 2023.04.12 17:37:16 +02'00'

Dostavljeno:

- naslovu;

- a/a.



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Broj: 09-332/23-746/4

Podgorica, 12.04.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87. st. 4.tač.1.al.1. i 2., 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 i 86/22), rješavajući po zahtjevu „SEPTEMBER HOTELS“ D.O.O. Tivat, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovanog od strane „STUDIO PROSTOR“, D.O.O. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom, dana 06.04.2023. godine u 20:11:54 + 02'00', za rekonstrukciju postojećeg objekta i obnova porušenih objekata A1 i A2 – Hotel kategorije 5*, na kat. parceli br. 844 K.O. Prčanj I, Opština Kotor, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore „ 95/20) – Plan GUR-a – Planska jedinica Prčanj, Opština Kotor, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „SEPTEMBER HOTELS“ D.O.O. Tivat, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, urađen od strane „STUDIO PROSTOR“, D.O.O. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom, dana 06.04.2023. godine u 20:11:54 + 02'00', za rekonstrukciju postojećeg objekta i obnova porušenih objekata A1 i A2 – Hotel kategorije 5*, na kat. parceli br. 844 K.O. Prčanj I, Opština Kotor, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore „ 95/20) – Plan GUR-a – Planska jedinica Prčan, Opština Kotor, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,33 (Planom propisan $0,30+20\%=0,36$), indeks izgrađenosti 0,94 (Planom propisan $0,80+20\%=0,96$), spratnost objekta: Su+P+1+Pk (Planom propisana spratnost: Su+P+1+Pk) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br.09-332/23-746/1 od 30.01.2023. godine, „SEPTEMBER HOTELS“ D.O.O. Tivat, obratilo se ovom ministarstvu, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, zahtjevom za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, urađen od strane „STUDIO PROSTOR“, D.O.O. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom, dana 06.04.2023. godine u 20:11:54 + 02'00', za rekonstrukciju postojećeg objekta i obnova porušenih objekata A1 i A2 – Hotel kategorije 5*, na kat. parceli br. 844 K.O. Prčanj I, Opština Kotor, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore „ 95/20) – Plan GUR-a – Planska jedinica Prčan, Opština Kotor, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,33 (Planom propisan $0,30+20\%=0,36$), indeks izgrađenosti 0,94 (Planom propisan $0,80+20\%=0,96$), spratnost objekta: Su+P+1+Pk (Planom propisana spratnost: Su+P+1+Pk) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

Uz zahtjev, imenovano privredno društvo, dostavilo je ovom ministarstvu, Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavnom Državnom arhitekti, sledeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za predmetnu rekonstrukciju postojećih objekata na lokaciji br. 1 koju čini kat. parcela br. 844 K.O. Prčanj I i za pejzažno uređenje na lokaciji br. 2 koju čini kat. parcela br. 845/1 K.O. Prčanj I u zahvatu GUR-a (Planska jedinica Prčanj) - Prostorno urbanistički plan Opštine Kotor, izdati od strane Opštine Kotor - Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje br. 03-333/20-10391 od 19.10.2021. godine; Izjavu glavnog i odgovornog inženjera arhitekture „Studio Prostor,“ D.O.O.Podgorica, br.II-01/2023 od 19.01.2023. godine u kojoj je utvrđeno da je idejno arhitektonsko rešenje objekta - Hotel, kategorije 5* na kat. parcelama br. 844 i 845/1 K.O.Prčanj I, koji se nalazi u zaštićenom području svjetske kulturne baštine UNESCO od 26.10.1979.godine – OdlukaCC -79/ CONF. 003/13-125 u zahvatu GUR-a (Planska jedinica Prčanj) Prostorno urbanistički plan Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore „ br. 95/20), urađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i konzervatorskim uslovima, kao i u skladu sa navedenim planskim dokumentom, kojim su vraćeni porušeni prvobitni objekti – Aneksi A.1. i A.2., čijom izgradnjom se vraća prvobitno izgrađena struktura i izgled obalnog pojasa u Prčnju, što je jedno od osnovnih opravdanja za obnovu ovih aneksa, a čiji su horizontalni i vertikalni gabariti ovim idejnim rešenjem usklađeni sa objektima na susjednoj parceli, kao sastavnim djelovima nekadašnjeg integralnog stambenog kompleksa porodice Verona i porodice Marazzi u 19.vijeku, što potvrđuju stari planovi Prčnja iz 1883. godine, prezentirani u priloženom Elaboratu o istraživanjima. Napominje se, da je u skladu sa navedenim, svi objekti, postojeći – objekat – Aneks A1 i objekat Aneks A2 su projektovani prema građevinskim linijama, spratnost ovih objekata usaglašena sa konzervatorskim uslovima, kao i u skladu sa Studijom zaštite kulturnih dobara Opštine Kotor i Upravom za zaštitu kulturnih dobara, da se kroz Elaborat istraživanja dokaže i utvrdi njihov horizontalni i vertikalni gabariti u cilju da se prvobitno porušeni objekti trebaju dovesti u istu horizontalnu i vertikalnu ravan, kako bi se vratio prvobitni izgled obalne linije. Napominje se da je kolski pristup objektu - Hotel, kategorije 5* na kat. parceli br. 844 K.O.Prčanj I, obezbijeden u skladu sa Rješenjem Sekretarijata za razvoj, preduzetništvo, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor, UP/I br.1606-341/21-2262 od 04.11.2021.godine direktno sa javnog saobraćajnog obalnog puta: Kotor – Prčanj-Stoliv, jer predmetna parcela se graniči sa ovom saobraćajnicom. Idejno rešenje je obezbijedilo 6 parking mjesta što dozvoljava lokalni uslov za hotele da se na 1000 m², obezbijedi minimum 5 parking mjesta i uslov za hotele, kategorija 5*, koja iznosi 20% od ukupnog broja soba, što u ovom slučaju iznosi 18 smještajnih jedinica a jedno parking mjesto je planirano za lice sa otežanim kretanjem i lica sa invaliditetom. Dat je i tabelarni prikaz ostvarenih i zadatih urbanističkih parametara koji su ispoštovani u skladu sa planskim dokumentom. Ističu da je planer dao mogućnost da se koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti mogu povećati do 20% računajući na obnavljanje porušениh starih objekata; Rješenje o konzervatorskim uslovima za izradu konzervatorskog projekta za stambeni kompleks na kat. parceli br. 844 i 845 sve K.O.Prčanj I, izdato od strane Ministarstva kulture – Uprava za zaštitu kulturnih dobara, od 28.06.2018. godine; Ugovor o zakupu objekta, zaključen na 10.godina od 01.avgusta 2018.godine u Tivtu, između zakupodavca Lavender Skies LTD kao privredno društvo Britanskih Djevičanskih Ostrva i D.O.O.“ September Hotels „ Tivat, sa notarskom oznakom, OVP-2267/18 od 16.11.2018.godine i Idejno rešenje za predmetnu rekonstrukciju u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, razmatrajući priložene spise predmeta, odlučio je kao u dispozitivu ovog rješenja, 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 i 86/22), 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, 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.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno a na osnovu uvida u grafički i tekstualni dio idejnog rješenja arhitektonskog projekta za rekonstrukciju postojećeg objekta i obnovu porušenih objekata A1 i A2 – Hotel kategorije 5*, na kat. parceli br. 844 K.O. Prčanj I, Opština Kotor, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore „ 95/20) – Plan GUR-a – Planska jedinica Prčanj), Opština Kotor, da je idejno rješenje izrađeno u skladu sa planskim dokumentom u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,33 (Planom propisan 0,30+20%=0,36), indeks izgrađenosti 0,94 (Planom propisan 0,80+20%=0,96), spratnost objekta: Su+P+1+Pk (Planom propisana spratnost: Su+P+1+Pk) I ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

Naime, uvidom u Planski dokument - Prostorno urbanistički plan Opštine Kotor i na osnovu uvida urbanističko - tehničkih uslova br. 03-333/20-10391 od 19.10.2021. godine, za predmetnu lokaciju, propisano je sledeće:

Citiranim urbanističko - tehničkim uslovima je propisano:

Namjena predmetne lokacije br. 1 po GUR-u Kotora (planska jedinica Prčanj), je stanovanje–S. Na zahtjev investitora namjena predmetne lokacije je prenamijenjena u turizam – T (Hotel). Planom je moguće realizovati namjenu turizam i u drugim namjenama u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Sl. List CG", broj 24/10, 33/14). U slučaju prenamjene katastarske parcele iz namjene stanovanje u turizam indeksi ostaju na nivou prvobitne namjene (stanovanje), te se ne mogu mijenjati.

Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, čl. 218b, definisana je Prenamjena u prelaznom periodu:

„Do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore za lokaciju namijenjenu 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.“

Takođe, za predmetnu lokaciju – katastarsku parcelu broj 844 K.O. Prčanj, Opština Kotor, Prostorno urbanističkim planom Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore „ 95/20) – Planom GUR-a – Planska jedinica Prčanj, i konzervatorskim uslovima su između ostalog propisane osnovne smjernice i osnovni urbanistički parametri i to:

Tačkom 8. propisane su Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta:

Smjernice za obalni odmak od 0–100 m, u kojoj se nalazi predmetna lokacija objekata, definišu:

- U pojasu od 0-100 m, definisane su planirane namjene u skladu sa grafičkim prilogom "Plan namjene površina" za PUP, odnosno GUR-a Kotora, a na predmetnoj lokaciji je planirana namjena stanovanja.

U obalnom pojasu od 1 km, u postojećim naseljima se daje mogućnost izgradnje objekata za potrebe stalnog stanovanja i to samo u naseljskim strukturama.

U zoni Stanovanje /S/, u odmaku Odmak 0-100m, van cezure, propisano je sledeće:

Nije predviđena gradnja novih objekata stambene namjene, moguća je rekonstrukcija i adaptacija postojećih objekata sa povećanjem do 20% površine, radi ispunjavanja savremenih standarda životnog prostora.

Planirana spratnost objekata iznosi P+1+Pk. Spratnost u zonama gdje postojeći objekti prelaze pet etaža je P+2+Pk.

SMG: Indeks zauzetosti 0.3, Indeks izgrađenosti 0.8., (+20%).

Postavkama PUP-a, staviti van snage DUP Prčanj i UPN Prčanj, LSL Glavati – Prčanj. Primjena u skladu sa planskim postavkama PUP- a i GUR-a.

Tačkom 8.2. propisane su Smjernice i mjere zaštite kulturnih dobara i kulturnog pejzaža na području opštine Kotor (izvor: Studija zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor) Smjernice i mjere zaštite prirodnog i kulturno istorijskog područja kotora Opšte mjere.

- Prilikom planiranja prostora u zaštićenoj okolini kulturnog dobra, koja uživa zakonsku zaštitu, svaku intervenciju uskladiti sa konzervatorskim uslovima.

- Do utvrđivanja kulturne vrijednosti potencijalnih kulturnih dobara, ove prostore, komplekse i objekte neophodno je očuvati i tretirati sa najvećom pažnjom, na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova, odobrenih konzervatorskih studija i projekata.

- Za sva zaštićena ili potencijalna kulturna dobra kao i sve objekte u istorijskim naseljima koja se pružaju duž obale, urbanističko tehnički uslovi treba da se sastoje iz: konzervatorskih uslova i tehničkih uslova (komunalne i infrastrukturne mjere i priključci).

Mjerama II - istorijska naselja duž obale uključujući i izgrađenu obalu (Dobrota, Ljuta, Orahovac, Dražin vrt, Muo, Prčanj, Stoliv, Kostanjica, Morinj, Lipci, Strp, Vitoglav):

-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.

-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.

Tačkom 9.6 propisana su Pravila i urbanističko – tehnički uslovi PUP-a i GUR – a:

Urbanističko Tehnički Uslovi za gradnju izdaju se direktno iz ovog planskog dokumenta.

U skladu sa navedenim PUP-om Kotora definisana su pravila i urbanističko – tehnički uslovi za gradnju objekata u skladu sa predviđenom namjenom u naseljskim površinama /građevinskim područjima/.

Takođe, sastavni dio PUP-a Kotora predstavlja i Generalno urbanističko rješenje (GUR) koje se obavezno radi za centar lokalne samouprave i predstavlja zoniranje sa jasno određenim detaljnim namjenama.

Tačkom 9.6.1.1. propisana su Pravila i urbanističko – tehnički uslovi za površine namjene stanovanje:

Pod pojmom stambenih objekata ovim se Planom podrazumijevaju građevine namijenjene isključivo za stalno stanovanje, kako za individualno tako i za višeporodično stanovanje, a koje se po pravilu ne mogu planirati u istoj urbanističkoj jedinici /parceli, bloku, kvartu, zoni.../. Za namjenu stanovanje, odnosno (SMG) u tekstualnom dijelu plana "urbanistički pokazatelji" prikazani su uslovi i urbanistički koeficijenti u zavisnosti od položaja naselja u odnosu na obalni odmak i zelene cezure. Navedeni parametri su obavezujući za sve. Izgradnja podruma i suterena je dozvoljena. Etaže ispod kote prizemlja namijenjene isključivo smještaju neophodne infrastrukture, servisnih i pomoćnih prostorija ili garažiranju, tretiraju se kao suterenski i podrumski prostori, i ne ulaze u proračun indeksa izgrađenosti. Mogući sadržaji uz objekte ekskluzivnog stanovanja su svi koje dozvoljava predmetni prostor i konfiguracija terena, a koji su u funkciji luksuznog stanovanja i odmora, rekreacije i zabave (bazeni, tereni za tenis ili neke male sportove, fontane, vodoskoci, sjenici i sl.)

Na parcelama gdje se gradi stambeni objekat, moguća je izgradnja pomoćnih objekata. Maksimalna spratnost pomoćnih objekata koji se grade uz glavni objekat/objekte (garaža, ljetnja kuhinja, ostava...) je prizemna (P), a maksimalna visina je 3,0m. Pomoćni objekat ne smije prelaziti predviđene građevinske linije definisane u poglavlju Pravila parcelacije i regulacije. Maksimalna površina je do 30,0m².

Moguća je prenamjena objekta stanovanja ili njegovih djelova u namjene koje ne ometaju osnovnu namjenu objekta. Takođe, na ovim površinama namjene stanovanje mogu se graditi i objekti koji ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta. U ovom slučaju primjenjuju se parametri za namjenu stanovanje.

Tačkom 9.6.1.2. propisana su Pravila i urbanističko tehnički uslovi (UTU-i) za gradnju turističkih objekata:

Pod terminom turizam se podrazumjevaju objekti turizma i ugostiteljstva.

Kao relevantni parametri korišćeni su indikatori za turizam iz PPPNOP-a kao plana višeg reda.. Odnosno navedeni parametri razmatrani su analizom lokacije, položaja /relevantna mjera zaštite, obalni odmak, cezure/ kao i mogućeg uticaja na strukturu i predio naselja u kome se nalazi ili će se graditi. Pored navedenih lokacija moguće je realizovati namjenu turizam i u drugim namjenama u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog

dokumenta. Moguće je povezivanje urbanističkih parcela namjene turizma sa namjenom turizam i sa namjenom stanovanje u svrhu povećanja servisnih kapaciteta nadzemnom ili podzemnom komunikacijom i ispod saobraćajnica uz odgovarajuću proceduru u instituciji nadležnoj za saobraćaj. **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. 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.

Omogućava se ukрупnjavanje urbanističkih parcela namjene turizam pridruživanjem sa parcelama mješovite namjene i namjene stanovanja manje gustine a sa ciljem povećanja hotelskih kapaciteta. Novoformirana urbanistička parcela mora imati osnovnu namjenu turizam - T1. U slučaju prenamjene u T1 turizam, indeksi ostaju na nivou prvobitne namjene, te se ne mogu mjenjati.

Tačkom 9.6.12 propisana su Pravila i urbanističko – tehnički uslovi za rekonstrukciju objekata:

Za sve postojeće objekte, a u skladu sa ovim Planom omogućava se rekonstrukcija objekta /objekata u postojećim gabaritima, odnosno rekonstrukcija sa nadogradnjom i/ili dogradnjom u skladu sa definisanim postojećim stanjem na terenu kao i definisanim parametrima ovog Plana. Za objekte koji su evidencirani kao ruševine u listovima nepokretnosti i na terenu, primjenjuje se pravila shodno smjernicama iz Planskog dokumenta. Za iste obavezno tražiti i izjašnjenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

Tačkom 9.6.13. propisane su Opšte mjere zaštite površina, objekata, vrijednosti životne sredine, prirodnih vrijednosti i kulturno-istorijskih dobara:

Ovim planskim dokumentom obezbeđuje 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 Zakon o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora a takođe u skladu sa dokumentima koji su donešeni za ovaj prostor.

Takođe, Glavni i odgovorni projektant idejnog rješenja - inženjer arhitekture i konzervator je dao sledeću izjavu:

da je Idejno arhitektonsko rješenje objekta Hotela kategorije 5* na kat. parcelama 844 KO Prčanj I, koji se nalazi u zaštićeno područje svjetske kulturne baštine UNESCO od 26.10.1979. godine - Odluka CC-79/CONF.003/13-125 i u zahvatu GUR-a (Planska jedinica Prčanj) PUP Opštine Kotor, (Sl. list CG broj 95/20), urađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i konzervatorskim uslovima, kao i u skladu sa PUP-om Opštine Kotor, kojim su vraćeni porušeni prvobitni objekti Aneksi A.1. i A.2., čijom izgradnjom se vraća prvobitna izgrađena struktura i izgled obalnog pojasa u Prčnju, što je jedno od osnovnih opravdanja za obnovu ovih aneksa, a čiji su horizontalni i vertikalni gabariti ovim Idejnim rješenjem usklađeni sa objektima na susjednoj parceli, kao sastavnim djelovima nekadašnjem integralnog stambenog kompleksa porodice Verona i porodice Marazzi u 19. vijeku, što potvrđuju stari planovi Prčnja iz 1883. godine, prezentirani u priloženom Elaboratu o istraživanjima. U skadi sa tim svi objekti (postojeći objekat, objekat Aneks A1 i objekat Aneks A2) su projektovani prema građevinskim linijama. Izjavljujem da

je spratnost objekta A.2. usaglašena prema konzervatorskim uslovima i sa spratnošću kao i sa sljemenom visinom sačuvane trećine ovog objekta, koji se nalazi na susjednoj parceli, kao i spratnost i istorijska građevinska linija objekta A.1., a što je u saglasju sa Studijom zaštite kulturnih dobara Opštine Kotor i Upravom za zaštitu kulturnih dobara, da se kroz Elaborat o istraživanju dokaže i utvrdi njihovi horizontalni i vertikalni gabariti, u cilju da se prvobitni porušeni objekti trebaju dovesti u istu horizontalnu i vertikalnu ravan kako bi se vratio prvobitni izgled obalne linije. Planer PUP-a Opštine Kotor za oba objekta Aneksa odredio prizemnu površinu objekata, tj. zauzetu površinu na terenu, prema katastarskoj skici, ostavljajući Upravi za zaštitu kulturnih dobara da reguliše spratnost objekata na osnovu detaljnog Elaborata o istraživanjima.

Kolski pristup objektu hotela kategorije 5* na kat. parceli 844 K.O. Prčanj I, obezbijeđen je, u skladu sa Rješenjem sekretarijata za razvoj, preduzetništvo, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor UP/I Br. 1606-341/21- 2262 od 4.11.2021. godine, direktno sa javnog saobraćajnog obalnog puta Kotor-Prčanj-Stoliv, jer pedemtna parcela direktno graniči sa ovom saobraćajnicom. U skladu sa istim Rješenjem obezbijeđeno je 6 parking mjesta što zadovoljava lokalni uslov za hotele da se na 1000 m² obezbijedi minimum 5 parking mjesta a i uslov za hotele kategorije 5 zvjezdica, koji iznosi 20% od ukupnog broja soba, što u ovom slučaju iznosi: 18 smještajnih jedinica x 20% = 3,6 parking mjesta. Prema propisima jedno parking mjesto je planirano za lica sa otežanim kretanjem i lica sa invaliditetom. Osim toga u okviru pristupnog prostora i parking prostora nesmetano je obezbijeđen pristup dostavnih vozila za ekonomsko-tehničke potrebe hotela.

HOTEL kategorije 5* na kat. parceli 844 K.O. Prčanj, Opština Kotor,

Urbanistički pokazatelji:

Zadati urbanistički parametri:

Koeficijent zauzetosti: $0,3 + 20\% = 0,36$

Koeficijent izgrađenosti: $0,8 + 20\% = 0,96$

Spratnost objekata:

Postojeći objekat: P+1+Pk, Aneks A1: P, Aneks A2: Su

Ostvareni urbanistički parametri:

Površina parcele 844 KO Prčanj: 1.246,00 m²

Koeficijent zauzetosti: 0,33

Koeficijent izgrađenosti: 0,94

Spratnost objekata:

Postojeći objekat: P+1+Pk, Aneks A1: P,

Aneks A2: S+P+1+Pk (prema spratnosti očuvane trećine objekta)

Parking mjesta za Hotele (na 1000 m²) planirano 7 parking mjesta (lokalni uslov: min. 5), ostvareno 6 PM.

Procenti indeksa zauzetosti i indeksa izgrađenosti su ispoštovani prema planskom dokumentu PUP-u Opštine Kotor i prema UTU. Kako je planom PUP-a Kotor, planirana mogućnost izgradnje uz obalnu liniju jedino vraćanjem ranijeg Istorijskog izgleda obalne linije, planer je dao mogućnost da se koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti mogu povećati do 20%, računajući na obnavljanje porušениh starih objekata, čije gabarite planer nije

mogao da zna. Takođe, planom PUP-a Kotor, planer je dao mogućnost kroz obnavljanje obalne linije da se spratnost porušenih i objekata koji se obnavljaju, odnosno ponovo izgrade u izvornom obliku, koriguje i prilagodi u skladu sa rezultatima istraživačkog postupka. U skladu sa navedenim, spratnost svih objekata je ispoštovana prema planu PUP-a Kotor, UTU i prema postojećem stanju objekata utvrđenim rezultatima sprovedenih istraživanja. Na osnovu toga projektovana spratnost objekta Aneksa A2 je S+P+1+Pk, utvrđena na način da objekat prati horizontalni pravac, spratnost i visinu krova i sljemena očuvane trećine, nekada jedinstvenog ovog objekta, na susjednoj parceli što je jasno sagledivo na terenu i obrazloženo istraživačkim, foto i grafičkim priložima ovog Idejnog rješenja. Izlaskom na lice mjesta sa predstavnikom Uprave za zaštitu kulturnih dobara, arhitekticom Sofijom Hajrizaj, ista je konstatovala da će Uprava na osnovu rezultata istraživanja i Elaborata o istraživanjima i kasnije na osnovu Konzervatorskog projekta prihvatiti stvarno stanje na terenu po pitanju spratnosti, indeksa zauzetosti i izgrađenosti ovog kompleksa. Kvadratura zelenih površina iznosi 200.59 m², što je 16% od ukupne površine parcele. Kvadratura popločanih površina iznosi 247.05 m², što iznosi 20% od ukupne površine parcele. Ostvareni broj parking mjesta je 6, što je u skladu sa uslovima za hotele sa 5 zvjezdica i lokalnim uslovima za hotele od 1000 m².

Naime, uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je data Izjava glavnog i odgovornog inženjera arhitekture „Studio Prostor,“ D.O.O.Podgorica, br.II-01/2023 od 19.01.2023. godine u kojoj je utvrđeno da je idejno arhitektonsko rješenje objekta - Hotel, kategorije 5* na kat. parcelama br. 844 i 845/1 K.O.Prčanj I koji se nalazi u zaštićenom području svjetske kulturne baštine UNESCO od 26.10.1979.godine – OdlukaCC -79/ CONF. 003/13-125 u zahvatu GUR-a (Planska jedinica Prčanj) - Prostorno urbanistički plan Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore „ br. 95/20), urađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i konzervatorskim uslovima, kao i u skladu sa navedenim planskim dokumentom, kojim su vraćeni porušeni prvobitni objekti – Aneksi A.1. i A.2., čijom izgradnjom se vraća prvobitno izgrađena struktura i izgled obalnog pojasa u Prčnju, što je jedno od osnovnih opravdanja za obnovu ovih aneksa, a čiji su horizontalni i vertikalni gabariti ovim idejnim rješenjem usklađeni sa objektima na susjednoj parceli, kao sastavnim djelovima nekadašnjeg integralnog stambenog kompleksa porodice Verona i porodice Marazzi u 19.vijeku, što potvrđuju stari planovi Prčnja iz 1883. godine, prezentirani u priloženom Elaboratu o istraživanjima. Napominje se, da je u skladu sa navedenim, svi objekti, postojeći – objekat – Aneks A1 i objekat Aneks A2 su projektovani prema građevinskim linijama, spratnost ovih objekata usaglašena sa konzervatorskim uslovima, kao i u skladu sa Studijom zaštite kulturnih dobara Opštine Kotor i Upravom za zaštitu kulturnih dobara, da se kroz Elaborat istraživanja dokaže i utvrdi njihov horizontalni i vertikalni gabariti u cilju da se prvobitno porušeni objekti trebaju dovesti u istu horizontalnu i vertikalnu ravan, kako bi se vratio prvobitni izgled obalne linije. Napominje se, da je kolski pristup objektu - Hotel, kategorije 5* na kat. parceli br. 844 I K.O.Prčanj, obezbijeden u skladu sa Rješenjem Sekretarijata za razvoj, preduzetništvo, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor, UP/I br.1606-341/21-2262 od 04.11.2021.godine direktno sa javnog saobraćajnog obalnog puta: Kotor – Prčanj-Stoliv, jer predmetna parcela se graniči sa ovom saobraćajnicom. Idejno rješenje je obezbijedilo 6 parking mjesta što dozvoljava lokalni uslov za hotele da se na 1000 m², obezbijedi minimum 5 parking mjesta i uslov za hotele, kategorija 5*, koja iznosi 20% od ukupnog broja soba, što u ovom slučaju iznosi 18 smještajnih jedinica a jedno parking mjesto je planirano za lice sa otežanim kretanjem i lica sa invaliditetom. Dat je i tabelarni prikaz ostvarenih i zadatih urbanističkih parametara koji su ispoštovani u skladu sa planskim dokumentom. Ističu da je planer dao mogućnost da se koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti mogu povećati do 20% računajući na obnavljanje porušenih starih objekata.

Uvidom u List nepokretnosti 1079-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- Područna jedinica Kotor za kat. parcelu br. 844. K.O. Prčanj I, Opština Kotor, utvrđeno je pravo svojine "Lavender Skies LTD " D.O.O. Podgorica, sa unijetom zabilježbom Ugovora o zakupu, zaključen na 10.godina, 01.avgusta 2018. godine u Tivtu, između zakupodavca Lavender Skies LTD kao privredno društvo Britanskih Djevičanskih Ostrva i D.O.O." September Hotels „ Tivat, sa notarskom oznakom, OVP -2267/18 od 15.11.2018. godine u Koloni „ G „ - Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta, Lista nepokretnosti 1079-prepis – prepis, čime su ispunjeni uslovi za legitimaciju stranke u postupku, odnosno investitora, shodno članu 91. st.1 i 3 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.

Kako je rješenjem o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju postojećih objekata na lokaciji br. 1, koju čini kat. parcela br. 844 K.O. Prčanj I, i za pejzažno uređenje na lokaciji br. 2 koju čini kat. parcela br. 845/1 Prčanj I u zahvatu GUR-a (Planska jedinica Prčanj prema Prostorno urbanističkom planu Opštine Kotor), izdati od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor, br. UP/I-05-895/2021-3 od 24.09.2021. godine, utvrđeno u Poglavlju I, tačka 1, za predmetnu lokaciju, obaveza izrade konzervatorskog projekta i to u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine kroz studijski postupak, na osnovu prethodno sprovedenih terenskih i arhivskih istraživanja, koja će biti sastavni dio projekta, to je obaveza investitora, da prije podnošenja Prijave nadležnom inspekcijskom organu izradi konzervatorski projekat u cilju dobijanja saglasnosti na isti kod nadležnog organa.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi, s pozivom na čl. 87.st.4. tač.1.al. 1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata za davanje saglasnosti investitoru „SEPTEMBER HOTELS“ D.O.O. Tivat, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, urađen od strane „STUDIO PROSTOR“, D.O.O. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom, dana 06.04.2023. godine u 20:11:54 + 02'00', za rekonstrukciju postojećeg objekta i obnova porušenih objekata A1 i A2 – Hotel kategorije 5*, na kat. parceli br. 844 K.O. Prčanj I, Opština Kotor, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore „ 95/20) – Plan GUR-a – Planska jedinica Prčanj, Opština Kotor, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,33 (Planom propisan 0,30+20%=0,36), indeks izgrađenosti 0,94 (Planom propisan 0,80+20%=0,96), spratnost objekta: Su+P+1+Pk (Planom propisana spratnost: Su+P+1+Pk) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

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: 2023.04.12 17:31:09 +02'00'