



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: 09-10372/4  
Datum: 17.02.2023. godine

**“GOLDEN INVESTMENT GROUP” DOO**

**NIKŠIĆ**

Obreška bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu

**V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

**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: 2023.02.17 19:19:51 +01'00'



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: 09-10372/4

Datum: 17.02.2023. 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 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) kao i člana 18 i 104 stav 1 i 5 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 31.01.2023. godine u 20:17 + 01'00', 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

1. PREKIDA SE postupak pokrenut zahtjevom „Golden Investment group“ Doo Nikšić, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Revolution architects“ Doo Budva, ovjereno elektronskim potpisom dana 31.01.2023. godine u 20:17 + 01'00', 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.

2. Prekid postupka traje do okončanja postupka pred nadležnom Upravom za zaštitu kulturnih dobara područna jedinica Kotor, u dijelu davanja mišljenja u izradi tehničke dokumentacije za predmetni objekat, shodno članu 111 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Službeni list Crne Gore“, br.049/10, 040/11, 044/17, 018/19), kojim je definisano pravo vlasnika, odnosno držaoca kulturnog dobra na stručnu pomoć, a koja se ostvaruje kod Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-10372/1 od 29.12.2022.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 31.01.2023. godine u 20:17 + 01'00', 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.

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 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.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio 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 zadatah i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; Elaborat parcelacije ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu od 05.10.2022 .godine i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Smjernicama iz planskog dokumenta Prostorno-urbanistički plan Opštine Kotor („Službeni list CG-opštinski propisi br.95/20), Opština Kotor, na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 349 i 350/1 KO Dobrota I planirana je namjena stanovanje. Na zahtjev investitora predmetna lokacije se prenamjenjuje u turizam-hotel.

Shodno članu 218 b Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“ br. 64/17,44/18, 63/18, 82/20 i 86/22) definisana je prenamjena u prelaznom periodu : do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore za lokaciju namjenjenu planskim dokumentom za stanovanje, odnosno za poslovnu djelatnost, urbništičko-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 urbništički parametri (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekata i odnos prema građevinskoj liniji) definisani planskim dokumentom ostaju nepromijenjeni.

Urbanistički parametri predviđeni za lokaciju su: BRGP=860,00 m<sup>2</sup>, indeks zauzetosti 0,30, indeks izgrađenosti 0,8 i spratnost objekata P+1+Pk.

Shodno planskom dokumentu PUP Kotor, predmetna lokacija se nalazi u sjevernom dijelu katastarske opštine Dobrota I, pored obalnog puta, i predstavlja integralni dio prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a. Prostor u okviru kojeg se nalaze predmetne parcele je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao dio istorijskog naselja duž obale uključujući i izgrađenu obalu. Za zone i objekte u okviru istorijskih naselja dozvoljeno je sprovođenje konzervatorskih mjera (rekonstrukcija, restauracija, adaptacija, sanacija i

anastiloza) na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i odobrenih konzervatorskih projekata.

Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara za predmetnu lokaciju predviđene su *Mjere II-za istorijska naselja duž obale uključujući i izgrađenu obalu*, gdje se navodi da se tretman očuvanja i zaštite kulturnih dobara mora sprovoditi u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara, tj. prethodno izdatim konzervatorskim uslovima, odobrenim konzervatorskim studijama i projektima i uz stručni konzervatorski nadzor.

Neophodno je izraditi **Konzervatorski projekat** u skladu sa konzervatorskim uslovim br. UP/I-05-452/2022-3 izdatih dana 09.08.2023 od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara područna jedinica Kotor, za rekonstrukciju i izgradnju objekta na predmetnoj lokaciji, koji je potrebno dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, shodno članu 103 stav 7 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list CG“ br. 49/10, 140/11, 44/17, 18/19). Sadržaj konzervatorskog projekta je preciziran Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru („Sl. list CG“ br. 61/18).

Članom 104 stav 1 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), propisano je da ako rješavanje upravne stvari zavisi od prethodnog rješavanja nekog pravnog pitanja, za čije rješavanje je nadležan sud ili drugi organ, ovlašćeno službeno lice može, pod uslovima propisanim ovim zakonom, samo riješiti to pitanje ili upravni postupak prekinuti dok nadležni organ to pitanje ne riješi.

Saglasno izloženom, a s pozivom na citirani član 104 stav 1 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), i polazeći od Rješenja 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, gdje je utvrđeno u Poglavlju I, tačka 1 istih za predmetnu lokaciju obaveza izrade konzervatorskog projekta, to su se po ocjeni ovog ministarstva, Direktorata glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta, stekli uslovi da se postupak prekine u predmetnoj stvari do rješavanja prethodnog pitanja- obaveze izrade konzervatorskog projekta i davanja mišljenja u izradi tehničke dokumentacije za predmetni objekat od strane nadležnog organa za kulturu, radi čega je donijeta odluka kao u stavu 2. dispozitiva 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.

**V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

**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: 2023.02.17 19:17:34 +01'00'