



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: 01-936/3
Podgorica, 01.07.2021. godine

**AL-JIBOURI MUSTAFA ADNAN JASI, QASSIM KAZAZ, MARHOON ABDUL
NASSER, VUKOVIĆ RADOICA, KRALJEVIĆ VLADIMIR, KRALJEVIĆ IVICA,
KRALJEVIĆ SAŠA I RADOVIĆ JELOVAC SONJA**

PODGORICA

Dostavlja se rješenje, broj i datum gornji.

VD GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Mirko Zizić, dipl.inž.arh.

Obradio/la:
Nataša Pavićević, dipl. pravnik





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: 01-693/3
Podgorica, 01.07.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma – Glavnog državnog arhitekta na osnovu člana 87 st. 1, 2, 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 člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu Al-Jibouri Mustafa Adnan Jasi, Qassim Kazaz, Marhoon Abdul Nasser, Vuković Radoica, Kraljević Vladimir, Kraljević Ivica, Kraljević Saša i Radović Jelovac Sonja za izgradnju turističkog naselja T2 na dijelu urbanističke parcele UP 3, na katastarskim parcelama 795/4, 795/5, 795/6, 795/7, 795/9, 795/10, 795/11, 795/12, 795/13, 795/14, 795/15, 795/16, 795/17, 795/18, 795/19, 795/20, 795/21, 795/22, 795/23, 795/24, 795/25, 795/26, 795/27, 795/28, 794/1, 794/3 i na djelovima katastarskih parcela 785/1, 785/4, 785/5, 795/1, 794/2 K.O. Glavatičići u zahvatu Lokalne studije lokacije „Glavatičići“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 64/20), Opština Kotor, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost Al-Jibouri Mustafa Adnan Jasi, Qassim Kazaz, Marhoon Abdul Nasser, Vuković Radoici, Kraljević Vladimiru, Kraljević Ivici, Kraljević Saši i Radović Jelovac Sonji na idejno arhitektonsko rješenje izgradnju turističkog naselja T2, bruto razvijene građevinske površine BRGP=7.759,00 m², projektovanog od strane „STUDIO SYNTHESIS ARCHITECTURE AND DESIGN“ D.O.O. Podgorica, na urbanističkoj parceli UP 3 na katastarskim parcelama 795/4, 795/5, 795/6, 795/7, 795/9, 795/10, 795/11, 795/12, 795/13, 795/14, 795/15, 795/16, 795/17, 795/18, 795/19, 795/20, 795/21, 795/22, 795/23, 795/24, 795/25, 795/26, 795/27, 795/28, 794/1, 794/3 i na djelovima katastarskih parcela br. 785/1, 785/4, 785/5, 795/1, 794/2 K.O. Glavatičići u zahvatu Lokalne studije lokacije „Glavatičići“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 64/20), Opština Kotor, sa urbanističkim parametrima: indeks zauzetosti 0,15, indeks izgrađenosti 0,3, spratnost S+P+1 i S+P i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

o b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 01-693/1 od 07.05.2021. godine Glavnom državnom arhitekti obratili su se Al-Jibouri Mustafa Adnan Jasi, Qassim Kazaz, Marhoon Abdul Nasser, Vuković Radoica, Kraljević Vladimir, Kraljević Ivica, Kraljević Saša i Radović Jelovac Sonja zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje izgradnje turističkog naselja T2, bruto razvijene građevinske površine BRGP=7.759,00 m², projektovanog od strane „STUDIO SYNTHESIS ARCHITECTURE AND DESIGN“ D.O.O. iz Podgorice, na urbanističkoj parceli UP 3 na katastarskim parcelama br. 795/4, 795/5, 795/6, 795/7, 795/9, 795/10, 795/11,

795/12, 795/13, 795/14, 795/15, 795/16, 795/17, 795/18, 795/19, 795/20, 795/21, 795/22, 795/23, 795/24, 795/25, 795/26, 795/27, 795/28, 794/1, 794/3 i na djelovima katastarskih parcela 785/1, 785/4, 785/5, 795/1, 794/2 K.O. Glavatičići u zahvatu Lokalne studije lokacije „Glavatičići“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 64/20), Opština Kotor.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 03-333/20-10065 izdate 27.07.2020. godine od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje; List nepokretnosti 795 – prepis broj: 106-919-2271/2021 izdat 01.04.2021. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Kotor; List nepokretnosti 842 – prepis broj: 106-919-2261/2021 izdat 01.04.2021. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Kotor; List nepokretnosti 845 – prepis broj: 106-919-2267/2021 izdat 01.04.2021. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Kotor; List nepokretnosti 59 – prepis broj: 106-919-2264/2021 izdat 01.04.2021. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Kotor; List nepokretnosti 595 – prepis broj: 106-919-2268/2021 izdat 01.04.2021. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Kotor; List nepokretnosti 796 – prepis broj: 106-919-3640/2021 izdat 01.04.2021. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Kotor; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćene geodetske organizacije; i Idejno arhitektonsko rješenje izgradnje turističkih objekata.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, 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 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.

Uvidom u planski dokument Lokalna studija lokacije „Glavatičići“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 64/20), Opština Kotor, utvrđena je namjena površina, odnosno urbanističke parcele UP 3 – turizam – hotel tipologije T2.

Urbanistički parametri za predmetnu urbanističku parcelu UP 3, u zahvatu Lokalna studija lokacije „Glavatičići“, predviđaju sledeće parametre: bruto razvijena građevinska

površina BRGP=10.592,00 m², indeks zauzetosti 0,15, indeks izgrađenosti 0,3, spratnost odnosno visina objekata 2-3 etaže za osnovni objekat i 2 etaže za vile.

Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja – Arhitektonsko oblikovanje, propisano je sledeće:

Na području zahvata Lokalne studije lokacije treba primijeniti ambijentalni način izgradnje, koji ne podrazumijeva doslovnu imitaciju i aplikaciju tradicionalne lokalne kuće već reinterpretaciju tradicionalne gradnje kroz inventivan pristup u oblikovanju, kao odgovor na potrebe savremenog života. Prilikom oblikovanja objekata posebnu pažnju obratiti na volumene objekata, forme krova, dimenzije otvora i primjenu lokalnih materijala. Smještajne jedinice planirati kao grupe ili grozdove objekata, kroz komponovanje većeg broja arhitektonskih volumena, vodeći računa o konfiguraciji terena, sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Krovovi mogu biti kosi, preporučeni nagib je 22°, a moguće je raditi i ravan krov, po mogućnosti sa ozelenjenim krovnim ravnima i krovnim baštama. Prilikom oblikovanja eksterijera objekata – otvorene prostore planirati kao terase obrađene kamenom sa kvalitetnim vizurama prema okolnom prostoru. Ovakvim pristupom će se stvoriti preduslov koji daje karakter i gradi identitet budućeg elitnog turističkog lokaliteta, uz očuvanje prepoznatljivosti i specifičnosti lokalne arhitekture.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno arhitektonsko rješenje izgradnje turističkog naselja T2, projektovano od strane „STUDIO SYNTHESIS ARCHITECTURE AND DESIGN“ 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 BRGP=7.759,00 m² (planom zadato 10.592,00 m²), indeks zauzetosti 0,15 (planom zadato 0,15), indeks izgrađenosti 0,30 (planom zadato 0,30), spratnost objekata S+P+1 i S+P (planom zadato 3 etaže za osnovni objekat i 2 etaže za vile), ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji i obezbijeđen saobraćajni pristup predviđen Lokalnom studijom lokacije „Glavatičići“ preko javne saobraćajnice definisane Planskim dokumentom.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatah i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu katastarskim parcelama.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu Lokalne studije lokacije „Glavatičići“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 64/20), Opština Kotor.

Uvidom u List nepokretnosti 795 – prepis broj: 106-919-2271/2021 izdat 01.04.2021. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Kotor, utvrđeno je da je predmetna katastarska parcela 794/1 K.O. Glavatičići u svojini Kraljević Saše u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti 842 – prepis broj: 106-919-2261/2021 izdat 01.04.2021. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Kotor, utvrđeno je da su predmetne katastarske parcele 785/4 i 785/5 K.O. Glavatičići u svojini Radović Jelovac Sonje u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti 845 – prepis broj: 106-919-2267/2021 izdat 01.04.2021. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Kotor, utvrđeno je da je predmetna katastarska parcela 794/3 K.O. Glavatičići u svojini Qassim Kazaza u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti 59 – izvod broj: 106-919-2264/2021 izdat 01.04.2021. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Kotor, utvrđeno je da je predmetna katastarska parcela 794/3 K.O. Glavatičići u svojini Kraljević Vladimira u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti 595 – izvod broj: 106-919-2268/2021 izdat 01.04.2021. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Kotor, utvrđeno je da je predmetna katastarska parcela 794/2 K.O. Glavatičići u svojini Kraljević Ivica u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti 796 – prepis broj: 106-919-3640/2021 izdat 01.04.2021. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Kotor, utvrđeno je da su predmetne katastarske parcele br. 795/1, 795/4, 795/5, 795/6, 795/7, 795/9, 795/10, 795/11, 795/12, 795/13, 795/14, 795/15, 795/16, 795/17, 795/18, 795/19, 795/20, 795/21, 795/22, 795/23, 795/24, 795/25, 795/26, 795/27, 795/28 K.O. Glavatičići u susvojini Al Jibouri Mustafa Adnan Jasi, Qassim Kazaz, Marhoon Abdul Nasser i Vuković Radoice u obimu prava 2000/16234, 3000/16234, 4000/16234 i 7234/16234.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Al-Jibouri Mustafa Adnan Jasi, Qassim Kazaz, Marhoon Abdul Nasser, Vuković Radoici, Kraljević Vladimiru, Kraljević Ivici, Kraljević Saši i Radović Jelovac Sonji na idejno arhitektonsko rješenje izgradnje turističkog naselja T2, projektovanog od strane „STUDIO SYNTHESIS ARCHITECTURE AND DESIGN“ D.O.O. iz Podgorice na urbanističkoj parceli UP 3 na katastarskim parcelama 795/4, 795/5, 795/6, 795/7, 795/9, 795/10, 795/11, 795/12, 795/13, 795/14, 795/15, 795/16, 795/17, 795/18, 795/19, 795/20, 795/21, 795/22, 795/23, 795/24, 795/25, 795/26, 795/27, 795/28, 794/1, 794/3 i na djelovima katastarskih parcela br. 785/1, 785/4, 785/5, 795/1, 794/2 K.O. Glavatičići, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Glavatičići“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 64/20), Opština Kotor, 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.

VD GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Arh. Mirko Žižić, dipl.inž.



Obradio/la:

Nataša Pavićević, dipl. pravnik