



Crna Gora
Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Adresa: IV proleterske 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

Broj: 105-1276/9-2019

Podgorica, 29.09.2020. godine

„HEXAGON INVESTMENTS“ D.O.O.

Pelinković Orhan

PODGORICA

Ul.Vojvode Maša Đurovića br.8a, City kvart

Ul.8 marta br.36

U prilogu dopisa, dostavljamo vam Rješenje, broj i datum gornji.*

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Dragan Vuković, d.i.a.



OSTAVLJENO :

- naslovu
- a/a.

CRNA GORA
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Broj: 105-1276/9-2019
Podgorica, 29.09.2020. godine

Direktorat Glavnog državnog arhitekta - Glavni državni arhitekta, rješavajući po zahtjevu posnosioca „HEXAGON INVESTMENTS“ D.O.O. iz Podgorice, na osnovu čl.18, čl. 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), a u vezi člana 87. stav 1.2. i 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), donosi

R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev podnosioca „HEXAGON INVESTMENTS“ D.O.O. iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju turističkog naselja T2 sa pet zvjezdica projektovanog na urbanističkim parcelama broj 5 i 6, koje čine katastarske parcele broj 1138, 1137, 1136/1, 1139, 1140, 1141/1, 1174/1, 1174/2, 1172, 1173, 1164, 1166, 1167, 1169, 1165, 1168, 1170, 1175, 1171, 1176, 1177, 1179, 1178, 1182, 1181, 1183, 1185/1, 1184, 1187, 1188, 1186/1, 1136/2 KO Prčanj I, u zahvatu LSL-a „Glavati - Prčanj“, Opština Kotor.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 105-1276/1 od 05.04.2019. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta -Glavnom državnom arhitekti „HEXAGON INVESTMENTS“ D.O.O. iz Podgorice podnio je zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju turističkog naselja T2 sa pet zvjezdica projektovanog na urbanističkim parcelama broj 5 i 6, koje čine katastarske parcele broj 1138, 1137, 1136/1, 1139, 1140, 1141/1, 1174/1, 1174/2, 1172, 1173, 1164, 1166, 1167, 1169, 1165, 1168, 1170, 1175, 1171, 1176, 1177, 1179, 1178, 1182, 1181, 1183, 1185/1, 1184, 1187, 1188, 1186/1, 1136/2 KO Prčanj I, u zahvatu LSL-a „Glavati - Prčanj“, Opština Kotor.

Uz zahtjev imenovani je dostavio sledeću dokumentaciju i to: Idejno rješenje u digitalnoj formi, Urbanističko tehničke uslove broj.1055-556/10 od 25.03.2016.godine, kao i Listove nepokretnosti za gore pomenute parcele.

Glavni državni arhitekta Ministarstva održivog razvoja i turizma, razmotrio je predmetni zahtjev i spise predmeta, pa odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Članom 87 stav 1. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17), propisano je da u cilju sprovođenja Državnih smjernica razvoja arhitekture u odnosu na zaštitu autentičnosti prostora i identiteta naselja, obezbjeđenja kvaliteta arhitektonskih rješenja, unapređenja vizuelnog kvaliteta objekta i naselja, kao i obezbjeđenja i promocije najbolje prakse u oblasti urbanizma i arhitekture, u Ministarstvu se imenuje glavni državni arhitekta. Stavom 5. člana 87 Zakona, tač. 1-6. Zakona, propisano je da glavni državni arhitekta: 1) daje saglasnost na idejno rješenje zgrade, trga i ostalih javnih površina u naseljima; 2) provjerava usaglašenost idejnog rješenja sa urbanističkim projektom iz člana 45. ovog zakona; 3) propisuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekta iz člana 154. ovog zakona; 4) daje saglasnost u pogledu spoljnog izgleda privremenog objekta; 5) daje saglasnost za urbanistički projekat i 6) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat. Saglasnost iz stava 5. ovog člana daje se rješenjem na zahtjev investitora u roku od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva - stav 6. član 87. Zakona.

Saglasnost se izdaje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture – član 87 stav 1. Zakona. 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 idejno rješenje za izgradnju predmetnog objekta izrađenim od strane „Kotor Arh“ d.o.o. iz Kotora, utvrđeno je da oblikovanje i materijalizacija objekata nijesu u skladu sa uslovima iz LSL-a „Glavati - Prčanj“ u odnosu na arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta. Naime, ovim planskim dokumentom utvrđeno je da je prostor obuhvaćen granicama svjetske graditeljske baštine što zahtijeva odgovarajući tretman pri uslovljavanju smjernica oblikovanja prostora. Smjernice se odnose kako na ambijentalno-prostorni sklop cijelog naselja, tako i na pojedinačne grupacije i objekte. Prostorna koncepcija naselja treba da bude limitirana intimitetom i ambijentalnošću prostora. Potrebno je detaljno analizirati i vrednovati osnovne karakteristike prostora i taj koncept transponovati u planirani urbanističko-prostorni sklop. Građenje novih objekata, kao i radovi na rekonstrukciji starih, treba da budu takvi da se sačuva tipična arhitektura naselja i ostvari homogena izgradnja. Novogradnja treba da oslikava vrijeme u kom je nastala, ali sa poštovanjem prostorno-vizuelne komponente starog dijela naselja, tj. ne smije biti nametljiva. Objekti treba da koriste principe tradicionalne arhitekture i da ih reinterpreтираju u nova rješenja. Novi objekti ne smiju biti konkurencija starim objektima u smislu gabarita, oblikovanja, materijalizacije, kao i da ih ne oponašaju, ali da budu usklađeni svojim proporcijama i materijalima. Ostvariti primarne „zelene“ prodore kako između objekata, tako i između grupe objekata kako se ne bi stvorio neprekinuti niz izgrađenih struktura. Primarni pravac djelovanja je jačanje mediteranskog karaktera naselja tj, prepoznavanje tradicionalnih formi i njihova implementacija u novoformirano tkivo. Otvori za vrata trebalo bi da budu od materijala neutralnih boja, uz mogućnost postavljanja škura u zelenoj i bijeloj boji.

O navedenom, imenovani je obaviješten aktom Ministarstva, broj: 105-1276/7-2019 od 16.01.2020.godine, u kome je isti pozvan da se shodno članu 111 Zakona o

upravno postupku („Službeni list Crne Gore“ br.56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) u roku od 3 dana izjasni na rezultate ispitnog postupka.

Direktorat glavnog državnog arhitekta -Glavni državni arhitekta obratio se Direktoratu za građevinarstvo zahtjevom da li su izdati urbanističko tehnički uslovi broj 1055-556/10 od 25.03.2016.godine za predmetnu lokaciju na snazi.

Aktom od 25.09.2020.godine Direktorat za građevinarstvo -Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova dostavila je odgovor u kojem navodi da "Dana 17.09.2020.godine u "Službenom listu Crne Gore" br.095/20 objavljena je Odluka o donošenju Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor br.07-4013 od 13.avgusta 2020.godine, kojom se u članu 7 navode sve Odluke koje prestaju da važe danom stupanja na snagu ove Odluke, a istim se navodi i prestanak važenja Odluke o donošenju Lokalne studije lokacije Glavati-Prčanj ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi broj 30/15). Kako je utvrđeno da je prestala važnost Lokalne studije lokacije Glavati-Prčanj ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi broj 30/15), a shodno odredbama člana 74 Zakona prestala je i važnost Urbanističko-tehničkih uslova broj 1055-556/10 od 25.03.2016.godine".

Sa iznijetih razloga, polazeći od ovlašćenja iz člana 215 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), Direktor glavnog državnog arhitekta- Glavni državni arhitekta je našao da se nijesu stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju turističkog naselja T2 sa pet zvjezdica projektovanog na urbanističkim parcelama broj 5 i 6, koje čine katastarske parcele broj 1138, 1137, 1136/1, 1139, 1140, 1141/1, 1174/1, 1174/2, 1172, 1173, 1164, 1166, 1167, 1169, 1165, 1168, 1170, 1175, 1171, 1176, 1177, 1179, 1178, 1182, 1181, 1183, 1185/1, 1184, 1187, 1188, 1186/1, 1136/2 KO Prčanj I, u zahvatu LSL-a "Glavati - Prčanj", Opština Kotor, jer je isti prestao da važi, te je odlučeno 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

Dragan Vuković, d.i.a.



Obradila:

Nataša Pavićević, dipl.pravnik