



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
Direktorat Glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 09-332/22-943/4  
Podgorica, 23.03.2022. godine

**„MONTENEGRO INVESTMENT & LAND HOLDINGS“ DOO**

KOTOR  
Lekovina bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**MIRKO ŽIŽIĆ**



Dostavljeno:

- a/a
- naslovu



Broj: 09-332/22-943/4  
Podgorica, 23.03.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i 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), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „MONTENEGRO INVESTMENT & LAND HOLDINGS“ DOO Tivat, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju višeporodičnog stanovanja sa poslovanjem koji se nalazi na katastarskim parcelama br.1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401 i 1402 KO Čukovići, Prijestonica Cetinje, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana „Prijestonice Cetinje“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 12/14), donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** „MONTENEGRO INVESTMENT & LAND HOLDINGS“ DOO Tivat, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju višeporodičnog stanovanja sa poslovanjem koji se nalazi na katastarskim parcelama br.1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401 i 1402 KO Čukovići, Prijestonica Cetinje, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana „Prijestonice Cetinje“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 12/14), BRGP Eko hotela 1.200,00 m<sup>2</sup>, BRGP Etno sela 1.004,00 m<sup>2</sup> od čega je za smještajne jedinice 504 m<sup>2</sup>, a za ostale namjene 500 m<sup>2</sup>; Maksimalna površina pod svim objektima etno sela 752 m<sup>2</sup>; Maksimalan odnos BRGP smještajnih i ostalih objekata je 50:50, maksimalna spratnost Eko hotela P+1+Pk ili Su+P+Pk, maksimalna spratnost Etno sela P+1 ili Su+P, ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkoj parceli.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-943/1 od 17.02.2022. godine, „MONTENEGRO INVESTMENT & LAND HOLDINGS“ DOO Tivat, obratio se Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Direktoratu Glavnog državnog arhitekta zahtjevom za davanje saglasnosti za izgradnju višeporodičnog stanovanja sa poslovanjem, koji se nalazi na katastarskim parcelama br.1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401 i 1402 KO Čukovići, Prijestonica Cetinje, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana „Prijestonice Cetinje“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 12/14), BRGP Eko hotela 1.200,00 m<sup>2</sup>, BRGP Etno sela 1.004,00 m<sup>2</sup> od čega je za smještajne jedinice 504 m<sup>2</sup>, a za ostale namjene 500 m<sup>2</sup>; Maksimalna površina pod svim objektima etno sela 752 m<sup>2</sup>; Maksimalan odnos BRGP smještajnih i ostalih objekata je 50:50, maksimalna spratnost Eko hotela P+1+Pk ili Su+P+Pk, maksimalna spratnost Etno sela P+1 ili Su+P, ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkoj parceli.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti,

sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 05-332/20-232 izdate 20.07.2020. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Prijestonice Cetinje, List nepokretnosti broj 62 KO Čukovići – prepis br. 119-919-335/2022 od 31.01.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Cetinje za katastarske parcele broj 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401 i 1402 KO Čukovići, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, Izjavu geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

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, 44/18, 63/18, 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 m<sup>2</sup> i više, hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

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

Smjernicama iz planskog dokumenta Prostorno urbanistički plan Prijestonice Cetinje („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 12/14), Prijestonica Cetinje, katastarske parcele 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401, 1402 K.O. Čukovići pripadaju prostoru naselja i drugih izgrađenih struktura, dijelom i prostoru ostalih prirodnih površina (gariga, krš, kamenjar), pa se na istim predviđa mogućnost izgradnje eko hotela i etno sela.

Planski dokument je za predmetnu lokaciju predvidio sledeće urbanističke parametre: BRGP Eko hotela 1.200,00 m<sup>2</sup>, BRGP Etno sela 1.004,00 m<sup>2</sup> od čega je za smeštajne jedinice 504 m<sup>2</sup>, a za ostale namjene 500 m<sup>2</sup>; Maksimalna površina pod svim objektima etno sela 752 m<sup>2</sup>; Maksimalan odnos BRGP smeštajnih i ostalih objekata je 50:50, maksimalna spratnost Eko hotela P+1+Pk ili Su+P+Pk, maksimalna spratnost Etno sela P+1 ili Su+P.

Direktnom primjenom ovog Plana moguće je izdati uslove za izgradnju turističkih objekata ograničenih kapaciteta: eko-hotel (jedan objekat), eko sela (više objekata), etno sela (više objekata) i obnovu katuna (više objekata).

### **Smjernice za građenje eko-hotela**

Eko hotel je forma smještaja u ruralnom području koja je održivo intergrirana u prirodno, izgrađeno i socijalno/društveno okruženje. Koncept eko hotel osmišljen je tako da posjetiocima omogućava smještaj u zdravom prirodnom okruženju tokom sva četiri godišnja doba i da kroz svoje aktivnosti podstakne edukaciju kako turista tako i lokalne zajednice o značaju zaštite životne sredine, održive tehnologije koja se primjenjuje prilikom izgradnje i funkcionisanja objekta kao i kulturne komponente okruženja pružajući doprinos održivom razvoju lokalne zajednice. Jedna od osnovnih karakteristika eko hotela jeste da je to objekat niskog uticaja na prirodnu okolinu koji je projektovan, dizajniran i konstruisan da bude ekološki i društveno prihvatljiv i da je njegova izgradnja i funkcionisanje u potpunosti usklađena sa normativima ekološki i energetske efikasne gradnje i povezana sa minimiziranjem štetnih uticaja na životnu sredinu.

Eko hotel posjetiocima pruža doživljaj zdravog načina života i promovisanje prirodnih vrijednosti i održivog razvoja. Forma objekta mora imati karakteristike lokalne arhitekture. Poštovanje principa energetske efikasnosti (korišćenje duplih prozora, orijentacija objekata koja osigurava maksimalno osunčavanje, prirodni materijali za izolaciju i dr.).

### **Smjernice za građenje i uređenje etno sela**

Formiranje etno sela temelji se na poštovanju istorijske matrice naselja, njegove prostorne organizacije, smještaja u prirodnom okruženju, kao i na očuvanju tradicionalne građevinske strukture i karakteristične slike naselja. Nova izgradnja mora biti prilagođena tradicionalnom načinu izgradnje naselja, razmjerom/proporcijom, tipologijom i rasporedom u prostoru. To su uglavnom djelimično kompaktni ambijenti, male gustine izgrađenosti, sa relativno dobro očuvanom prostornom fizionomijom. Ovaj oblik intervencije primjenjivace se na prostoru kulturnog pejzaža i lokacijama ruralnih naselja kod kojih je, u cilju zaštite poljoprivrednog zemljišta, zaštite prirodne sredine i kulturne baštine i zaštite vodozaštitnog područja, neophodno ograničiti dalji rast.

Opšti uslovi za formiranje etno sela su:

- Etno selo se formira revitalizacijom tradicionalnog ruralnog naselja ili novom izgradnjom u maniru tradicionalne arhitekture, u kojima se prezentuju lokalne tradicije;
- U etno selu se čuvaju etnološke vrijednosti i tradicionalan način života, tako da je potrebno razvoj djelatnosti vezati za radne običaje stanovnika (poljoprivredna proizvodnja, zanatstvo, turizam u seoskom gazdinstvu).

Kompleks etno sela treba formirati kao tradicionalne grupacije kuća sa gumnima, zajedničkom bistjernom ili recipijentom za vodu i/ili malom seoskom crkvom, uz kameno (neplodno) zaleđe podzida terasastih vrtova ili u ravnim dolovima i poljima na neplodnom zemljištu. U okviru kompleksa etno sela nalazi se i obradivo zemljište/pašnjaci/livade kao dio kulturnog pejzaža koga treba zaštititi, očuvati ili formirati.

Kompleks je moguće predvidjeti za muzeološku prezentaciju, planinarsko sklonište ili promovisanje tradicionalnih zanata, poljoprivredne proizvodnje i sl, sa smještajnim jedinicama.

Smjernice za formiranje kompleksa etno sela:

- očuvati zatečenu konfiguraciju terena;
- na poljoprivrednim površinama očuvati postojeće suvomeđe, a njihovu obnovu raditi od autentičnog materijala „kamena složenog u suvo”, kako bi se tlo nesmetano procjedivalo;
- stimulisati i revitalizovati tradicionalnu poljoprivredu;

- stimulirati razvoj organske poljoprivrede;
- stimulirati gajenje povrtlarskih i ratarskih kultura, cvijeca, ukrasnog žbunja i drveća, voćki, začinskog i ljekovitog bilja;
- kroz razvoj poljoprivrede obezbjeđuje se autentičan i zdrav proizvod čime se proširuje ugostiteljska i gastronomska ponuda;
- nema gradnje objekata na poljoprivredni površinama, osim staklenika i plastenika.
- Lokacija etno sela mora imati saobraćajni pristup
- Obezbediti da pristupna saobraćajnica sa parkingom bude vizuelno izdvojena od etno sela zelenim koridorom
- Obezbijediti parking prostor na ulaznom punktu u etno selo (ukupan broj parking mjesta je 20). Minimalno rastojanje od sela 70m kako se ne bi narušila ambijentalna cjelina i doživljaj seoskog okruženja. Za parkirališnu površinu predviđa se travnata površina sa drenažom i ugradnjom mreža za ucvršćivanje tla.
- Unutar naselja se odvija pješački saobraćaj uz mogućnost pristupa motornih vozila za servisne i hitne intervencije, snabdjevanje i dostavu.
- Saobraćajne površine unutar kompleksa moraju biti od prirodnih materijala (kamen, šljunak)
- Osigurati nesmetano kretanje osobama sa invaliditetom
- Prilikom projektovanja sela voditi računa o postizanju povoljne orijentacije objekata u smislu osuncavanja i dobrih vizura
- Prilikom projektovanja i izgradnje voditi računa da objekat odslikava tradicionalni arhitektonsko graditeljski izraz karakterističan za ovo podneblje (npr. forma katuna ili tradicionalna grupacija u nizu).
- Prilikom izgradnje objekata koristiti prirodne, lokalne materijale (kamen, drvo).
- Prilikom projektovanja i izvođenja radova voditi računa da objekti ispunjavaju standarde energetske efikasnosti.
- Gdje je moguće koristiti obnovljive izvore energije (sunce, vjetar, geotermalna i biomasa).
- Kompleks mora biti opremljen adekvatnim informativnim panoima, putokazima i ostalom signalizacijom koja treba da obezbedi sve neophodne informacije gostima.
- Za potrebe turističke informativne signalizacije isključivo koristiti prirodne materijale i voditi računa da njihove dimenzije budu adekvatno uklopljene u ambijent.
- Voditi računa o pejzažnom uređenju kompleksa.
- Etno selo mora imati centralni trg sa sadržajima za okupljanje i održavanje zajedničkih okupljanja.
- Kompleks mora biti opremljen urbanim mobilijarom čiji je dizajn primjeren prirodnom okruženju i karakteristikama područja.
- Mogući prateći sadržaji:
  - Info punkt sa prodajnim prostorom za suvenire
  - Uslužno ugostiteljski objekti (restoran, kafe/bar)

- Radionice sa aktivnostima za upoznavanje nasljedja i tradicije, edukacija o prirodi i njenom ocuvanju i dr.

- Štala/tor (udaljena od smještajnih jedinica)

Objekte u etno selu planirati po principima uklapanja u arhitektonsko-ambijentalne vrijednosti prostora. Ambijenti sa tradicionalnim graditeljstvom u kamenu ne isključuju moderan arhitektonski jezik i savremene materijale uz ispunjavanje pojedinih uslova kao što su kvalitet i prilagođavanje vjekovnim iskustvima. Ugradnja novih armirano betonskih elemenata ili celicnih ojacanja može se prihvatiti kao neizbježan dodatak, a ne kao zamjena originalnog materijala i tehnike. Pri tom nove konstrukcije mogu biti vidljive u enterijeru, ali ne i na fasadama, na načn da ne remete cjelinu izvornosti.

### **Pravila za izgradnju novih objekata u tradicionalnoj grupaciji:**

- Objekti u okviru tradicionalne grupacije kamenih kuca su u pogledu volumena (gabarita: horizonalnog - osnova i vertikalnog – spratnost) i oblika prilagođeni tradicionalnoj arhitekturi i predstavljaju jedinstvenu ambijentalnu cjelinu.

- Građenje prilagoditi tradicionalnim tehnikama i materijalima - kamen, drvo, crijep ili savremenim materijalima koji u finalnoj obradi podražavaju primjenjena rješenja iz tradicionalne arhitekture (kosi krov, krovni pokrivač od kanalice, otvori prozora i vrata u kamenom okviru, i dr.). Ukoliko su neke fasade obrađene u malteru potrebno je odabrati boje maltera koje se uklapaju u ukupnu sliku predmetne zgrade i neposrednog okruženja (patinirane boje terakote ili boji koja je u tonalitetu slicna boji kamena (bež, oker, sivo).

- Gabariti, oblik, forma i izgled su jednostavni, svedenog kubusa, ravnih linija i izgleda fasada koje u svim elementima podražavaju zatečenu arhitekturu. Fasade izvoditi u punim kamenom zidanim platnima sa pravougaonim otvorima koji su u etaži prizemlja dimenzija svijetlog otvora max 70x100cm, oblikovani u kamenim okvirima iz više elemenata.

- Dispozicija, oblik i proporcije otvora prozora i vrata imaju značajnu ulogu u oblikovanju fasada. Otvore prozora prema broju, rasporedu i oblikovanju prilagoditi tradicionalnom rješenju (dvije, tri ose). Isključuje se mogućnost formiranja otvora velikih površina, okrugli ili kvadratni prozori; panorama-prozori ne odgovaraju gradevinama u istorijskom ambijentu i negativno utiču na ukupan izgled ambijentalne cjeline. Otvore predvidjeti u kamenim okvirima iz više elemenata, a njihovo zatvaranje stolarijom.

- Rješenje krova predvidjeti po uzoru na tradicionalno, simetrican krov na dvije vode. Krovnu konstrukciju raditi od drvenih nosača, sa nagibom krova od min 23° do max 30° (u zavisnosti od namjene kao i tipologije).

- Isključivo u okviru prostornih uslova osnovnog rješenja krova moguće je adaptirati tavan u potkrovlje za stanovanje.

- Osvjetljenje etaže potkrovlja, pored postojećih otvora na kalkanskim zidovima, predvidjeti ležecim krovnim prozorima.

- Za krovni pokrivač predvidjeti kamene ploče ili tamnocrvenu kanalicu.

- Stolariju predvidjeti kao dvokrilnu sa podjelom na polja, a otvore vrata kao puna ili poluzastakljena. Isključuje se mogućnost upotrebe bravarije, jednokrilih otvora bez podjele kao i jedinstvenih staklenih krila krupnih proporcija.

- Isključuje se mogućnost formiranja balkonskih otvora u nivou etaže potkrovlja.

- Zaštitu otvora predvidjeti drvenim "škurima". Isključuje se mogućnost upotrebe roletni.

- Boja spoljašnje stolarije je tamno zelena ili je prolagoditi boji stolarije tradicionalnih objekata u okruženju.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, kao i urbanističkim parametrima predviđenim za kat.parcele broj 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401 i 1402 KO Čukovići, Prijestonica Cetinje, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana „Prijestonice Cetinje“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 12/14).

Uvidom u List nepokretnosti broj 62 KO Čukovići – prepis br. 119-919-335/2022 od 3101.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Cetinje, utvrđeno je da su katastarske parcele broj 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401 i 1402 KO Čukovići, u svojini „Montenegro Investment & Land Holdings“ DOO Tivat, u obimu prava 1/1.

Uvidom u izjavu geodetske licencirane organizacije utvrđeno je da je projektovanim objektima obezbijeđen prilaz preko planirane saobraćajnice koja prelazi preko katastarskih parcela br.1398, 1399 i 1400 i uklapa se na nekategorisani put katastarske oznake na kat.parceli broj 1389 KO Čukovići.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje objekta višeporodičnog stanovanja sa poslovanjem, projektovano od strane „BUSINESS ART“ d.o.o. Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP=2.326,00 m<sup>2</sup> (planom predviđeno nadzemno 1.200,00 m<sup>2</sup> za Eko hotel i 1.004,00 m<sup>2</sup> za Eko selo), spratnost objekta P+1+Pk (planom predviđeno Su+P+Pk ili P+1+Pk za Eko hotel i Su+P ili P+1 za Etno selo), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektu.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „Montenegro Investment & Land Holdings“ DOO Tivat, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane strane „BUSINESS ART“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju višeporodičnog stanovanja sa poslovanjem koji se nalazi na katastarskim parcelama br.1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401 i 1402 KO Čukovići, Prijestonica Cetinje, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana „Prijestonice Cetinje“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 12/14) 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.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**



*Mirko Žižić*