



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: 09-332/23-3436/2  
Podgorica, 25.04.2023. godine

**"BIGOVA BAY" DOO Kotor**

**KOTOR**  
Stari grad br.301

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu

**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: 2023.04.25 18:13:12 +02'00'



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

Broj: 09-332/23-3436/2  
Podgorica, 25.04.2023. 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 i člana 88 stav 2, člana 98 stav 5 i člana 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „Bigova Bay“ d.o.o. iz Kotora, projektovano od strane „BUSINESSART“ DOO Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 19.04.2023. godine u 16:01:56 + 02'00', za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkog objekta T2/vile, koji se nalazi na dijelu UPB 25 koju čine djelovi kat.parcela br. 2809/258 i 2809/53 KO Glavatičići, Opština Kotor, u zahvatu Državne studije lokacije- izmjene i dopune „Sektor 38- Bigova“(„Službeni list Crne Gore“ br. 45/15), donosi

## R J E Š E N J E

**Mijenja se** rješenje br.09-332/22-5923/2 od 12.08.2022.godine, daje se saglasnost „Bigova Bay“ Doo iz Kotora, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „BUSINESSART“ DOO Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 19.04.2023. godine u 16:01:56 + 02'00', za izgradnju turističkog objekta T2/vile, koji se nalazi na dijelu UPB 25 koju čine djelovi kat.parcela br. 2809/258 i 2809/53 KO Glavatičići, Opština Kotor, u zahvatu Državne studije lokacije- izmjene i dopune „Sektor 38- Bigova“(„Službeni list Crne Gore“ br. 45/15), izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna nadzemna bruto razvijena građevinska površina BRGP 5.305,20 m<sup>2</sup> (planom dato 5.375,25 m<sup>2</sup>), površina pod objektima 2.297,00 m<sup>2</sup> (planom dato 3.956,64 m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti 0,05 (planom dato 0,08), indeks izgrađenosti 0,11 (planom dato 0,11), spratnost objekta Su+P+1 (planom dato Su+P+1 ) i odnos prema građevinskoj liniji u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-332/23-3436/1 od 24.04.2023.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoja arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „BIGOVA BAY“ DOO iz Kotora, zahtjevom za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „BUSINESSART“ DOO Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 19.04.2023. godine u 16:01:56 + 02'00', za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkog objekta T2/vile, koji se nalazi na dijelu UPB 25 koju čine djelovi kat.parcela br. 2809/258 i 2809/53 KO Glavatičići, Opština Kotor, u zahvatu Državne studije lokacije- izmjene i dopune „Sektor 38- Bigova“(„Službeni list Crne Gore“

br. 45/15), ), izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna nadzemna bruto razvijena građevinska površina BRGP 5.305,20 m<sup>2</sup> (planom dato 5.375,25 m<sup>2</sup>), površina pod objektima 2.297,00 m<sup>2</sup> (planom dato 3.956,64 m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti 0,05 (planom dato 0,08), indeks izgrađenosti 0,11 (planom dato 0,11), spratnost objekta Su+P+1 (planom dato Su+P+1 ) i odnos prema građevinskoj liniji u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 0303-20532/21 izdate 18.02.2021. godine od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor; List nepokretnosti br. 378 KO Glavatičići- prepis broj 106-919-4202/2023 od 18.04.2023. godine, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Kotor za k.p. broj 2809/300 i 2809/301 KO Glavatičići; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; Elaborat parcelacije; Rješenje o konzervatorskim uslovima za izgradnju turističkih objekata kategorije T2/vile na lokaciji koju čini UPB 25 KO Glavatičići br.UP/I-05-37/2022-3 od 08.02.2022. godine, Izmijenjeno 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, 86/22 i 4/23), 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, 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.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Shodno članu 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), građenje na dijelu urbanističke parcele je moguće do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta- član 215 Zakona.

Smjernicama iz planskog dokumenta Izmjene i dopune DSL Sektor 38 Bigova „Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 45/15), Opština Kotor, na dijelu kat. parcele br. 2809/258 i 2809/53, sve KO Glavatičići, Opština Kotor, planirana je izgradnja turističkih objekata-T2/Vile.

Vile ovim planom su predviđene kao krajnje luksuzne smještajne jedinice sa najvišim standardima za boravak gostiju. Karakteriše ih veličina (izgrađenog i slobodnog prostora) kompleksnost sadržaja i složena organizacija kao i visok stepen privatnosti u korišćenju prostora. Sve parcele i objekti utopljeni su u prirodni ambijent makije, orijentisani ka pučini i uživaju fantastične poglede i punu privatnost. Pored smještajnog dijela, predviđeno je da svaka vila ima okućnicu sa baštom - terasama, bazenom i bogatim zelenim površinama. Svaka vila je planirana kao zasebna jedinica namjenjena jednom korisniku / porodici. Planirana kategorija vile je pet ili više zvjezdica, shodno Pravilniku o vrstama, minimalno tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list CG“, broj 63/11).

Planom je u okviru urbanističkih parcela - blokova br. UPB16, UPB21, UPB22, UPB23, UPB24, **UPB25**, UPB26 dat predlog podparcelacije za predloženo urbanističko rješenje - broj vila sa pripadajućom okunicom koji će biti izgrađen, a koji nije obavezujući. Ukoliko Investitor ostane pri ovom predloženom rješenju, izgradnja u okviru ovih UP i podparcela se može direktno sprovoditi na osnovu plana, a predložena podparcelacija postaje i finalna parcelacija. Ukoliko se Investitor odluči za drugačije od planom predloženog rješenja, u obavezi je da prije izdavanja građevinske dozvole uradi Idejno rješenje za cijelu urbanističku parcelu.

Kroz Idejno rješenje potrebno je razriješiti broj i kapacitet objekata, njihovu dispoziciju i orijentaciju, saobraćajne pristupe i način uređenja slobodnih površina, pejzažno uređenje i uređenje partera kao i novi predlog podparcelacije. Pri izradi Idejnog rješenja kumulativni urbanistički parametri dati za svaku UP ne smiju se prekoračiti, pri tome se moraju poštovati tehnički uslovi dati u poglavlju 5.9.3 UT uslovi za izgradnju turističkog kompleksa – „mixed use resorta“ (T2) – Vile, a definisana podparcelacija postaje sastavni dio Plana, tj. finalna parcelacija.

U okviru planiranog „mixed use resort“-a za izgradnju objekata vila planom su definisane urbanisticke parcele (blokovi) – UPB16, UPB21, UPB22, UPB23, UPB24, **UPB25**, UPB26 u okviru kojih je predviđena izgradnja većeg broja, grupacije vila. Planom nije fiksiran tačan broj objekata koji će biti izgrađen, a koji će zavisi od procjene investitora za aktuelnim turističkim potrebama. Planom su za predmetne urbanističke parcele definisani maksimalni kapaciteti: spratnost, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, maksimalna BGP za urbanističku parcelu (blok), maksimalan broj budućih podparcela, maksimalni broj objekata na parceli kao i maksimalna BGP za pojedinačni smještajni objekat-vilu (poglavlje plana 5.9.3 UT uslovi za izgradnju turističkog kompleksa – „mixed use resorta“ (T2) – Vile) . Ukupni planirani kapaciteti na nivou urbanisticke parcele, se ne

mogu prekoračiti. Objekti - vile se moraju graditi u skladu sa karakteristikama objekata i tehničkim uslovima koji su dati u poglavlju i 5.9.3 UT uslovi za izgradnju turističkog kompleksa – „mixed use resorta“ (T2) – Vile.

Svaka vila je planirana kao zasebna, jedinica namjenjena jednom korisniku / porodici. Vile se sastoje od objekta i okućnice-slobodne dvorišne površine (bašte). U okviru okućnice predviđena je izgradnja bazena, popločanih terasa, pergola i nadstrešnica kao i elemenata za pejzažno uređenje terena. Po potrebi, u okviru okućnica se mogu predvidjeti i kosi liftovi za savladivanje visinske razlike pojedinih zona parcele.

Za sve objekte dozvoljena je izgradnja podzemnih etaža - podruma. Podzemna etaža je dio zgrade koji je u cjelini ispod zemlje. Visina etaža za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija definisana je u UTU uslovima.

Bruto građevinsku površinu parcele čini zbir bruto površina svih izgrađenih etaža (podzemnih i nadzemnih) svih objekata na parceli. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. U proračun bruto građevinske površine sve etaže uračunavaju se sa 100% (uključujući i suterenske, podrumске i potkrovnе etaže). U obračun ukupne BGP ne ulaze podzemne etaže, podrumi i sutereni ukoliko služe za obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta (garažiranje), tehničke prostorije i sve što je komunalno infrastrukturno opremanje, zatim otvoreni (nenatkriveni) bazeni na terasama, na krovu i u nivou terena, otvorene i natkrivene terase, pjacete, krovne neprohodne terase i bašte, promenade, arkade, pasarele i pasaži, koji omogućavaju komunikaciju unutar kompleksa.

Maksimalan broj podparcela koje se mogu formirati u okviru urbanističke parcele bloka- UPB25 je 14 (četrnaest). Za sve parcele ove namjene u okviru jedne parcele (podparcele) dozvoljena je izgradnja jednog smještajnog objekta (vile) ili više smještajnih objekata na parceli u zavisnosti od velicine:

-za parcele veličine 2 200-16 000: 1 smještajni objekat (vile), 1 pomoćna objekat uz bazen, 1 vrtni paviljon (gazebo). Masimalna BRGP jednog smještajnog objekta je data planom.

-za parcele veličine 16 000-50 000: 2 smještajna objekta (vile), 2 pomoćna objekta uz bazen, 2 vrtna paviljon (gazebo). Masimalna BRGP jednog smještajnog objekta je 2 000 m<sup>2</sup>.

-za parcele veličine >50 000: 3 smještajna (vile), 3 pomoćna objekta uz bazen, 3 vrtna paviljona (gazebo). Masimalna BRGP jednog smještajnog objekta je 3 000 m<sup>2</sup>.

Smještajni objekti-vile treba arhitektonski da se koncipiraju tako da se sastoje od više manjih volumena koji su grupisani u jedan objekat, a u skladu sa opštim UT uslovima za gradnju.

Planom su za izgradnju objekata definisane građevinske linije-GL1 a u okviru kojih je dozvoljena izgradnja objekata. U zonama izvan definisane GL1 dozvoljeno je: izgradnja bazena i pomoćnog objekta uz bazen kao i vrtnih paviljona-vidikovaca (tipa „gazebo“), izgradnja i popločanje spoljnih terasa, natkivanje spoljnih terasa.

U okviru ove namjena oblikovanje budućih objekata predvidjeti u skladu sa lokalnom tradicijom. Objekte projektovati tako da budu jednostavnih i jasnih volumena. Proporcije volumena treba da zadovoljavaju odnos širina : dužina = 1:1 do 1: 2. Maksimalna dužina jednog volumena je: 25,0 m a maksimalna širina 16,5 m. Ukoliko bi objekat zbog svoje

veličine trebao da bude duži tj. širi treba ga podijeliti i organizovati od više manjih volumena.

Pri formiranju kompozicije objekta veći broj manjih volumena postaviti tako da budu jednostavno i kompaktno organizovani. Nije dozvoljena izgradnja tornjeva na objektima niti izbačenih prozora-videnica. Minimalna širina za servisne objekte je 7,5 m. Spratnu visinu objekta prilagoditi volumenu objekta. Ukoliko je površina objekata veća od 200 m<sup>2</sup> spratna visina je 4,0>5,0m.

Osnovni principi koje treba poštovati:

- Arhitektura - Prepoznate aspekte lokalne arhitekture - formalna skromnost, jednostavnost volumena, jasan funkcionalni program, strogo korišćenje lokalnih materijala, treba primjeniti pri projektovanju i izgradnji objekata, kao i uređenju vrtova. Objekti treba da budu jednostavnih i jasnih volumena i da koriste lokalne (regionalne) materijale i rastinje.
- Uređenje spoljnih prostora - Poseban naglasak mora biti stavljen na tretman svih otvorenih površina u blizini bilo koje građevine – formiranje spoljnih terasa i uređenje
- Jedinstven tretman unutrašnjih i spoljnih prostora – unutrašnji i otvoreni prostori moraju da budu u tijesnoj vezi i da se projektuju da budu jednakog kvaliteta.

Kao ugledne-referentne primjere čije principe treba slijediti za dalje projektovanje, kako same arhitekture objekata tako i za pejzažno uređenje parcela, u okviru kompleksa „Bigova Bay“ treba primjeniti uzore kao što su renesansne ljetnje vile u dubrovačkom regionu.

Fasade projektovati po uzoru i u skladu sa principima lokalne tradicionalne arhitekture primorskih vila. Fasadni materijali- dozvoljena je upotrebe sledećih materijala: prirodni kamen (od nepravilno slomljenih do sječenih, nisu dozvoljene polirane površine), gips (dozvoljene su izglacane ili glatke površine, dozvoljeni su svijetli zemljani tonovi). Koristiti vijence i cokle kao elemente za strukturiranje fasade. Dozvoljeni materijali za primenu na ovim elementima: prirodni kamen (regionalni krečnjak, dolomiti), neofarbani nezaštićeni beton.

Proporcija otvora treba da slijedi tradicionalne uzore tj. da bude pravougaona-uspravna sa odnosom strana 1:1 do 1:3. Maksimalni odnos između otvorenih i zatvorenih površina fasade: (razmjera površine otvora/ukupne površine fasade u procentima) - vile: <30%, vile na parcelama koje direktno izlaze na obalu mogu da imaju čak i veći procenat pod uslovom da su fasade usklađene sa osnovnim principima gradnje. Preporučuje se drvo kao materijal za okvire otvora (hrast, borovina). Dozvoljene su krovne terase. Kao krovni materijal u tom slučaju koristiti: prirodni kamen ili betonske ploče. Dozvoljena je upotreba elemenata kao što su balustrade, pergole a prema pravilima gađenja datim u poglavlju Elementi arhitekture.

Budući da je parcelacija većeg dijela zahvata plana urađena na nivou makroubanističkih parcela (blokova), koje će se u kasnijim fazama idejnih projekata djeliti na manje, to se i trase saobraćajnica određenih ovim planom u tim djelovima, trebaju smatrati orijentacionim. Prilikom izgradnje parking garaža treba se pridržavati sledećeg:

- maksimalno iskoristiti sve pogodne nagibe i denivelacije terena za izgradnju parking garaža
- najmanje 5% od ukupnog broja parking mjesta mora biti namijenjeno licima smanjene

pokretljivosti.

- parking mjesto ima širinu 2,50 m i minimalnu dubinu od 5,0 m. Parking mjesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni građevinski elemenat, ogradu ili opremu proširuje se za 0,30 do 0,60 m, zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa. Minimalna širina komunikacije za pristup do parking mjesta pod uglom 90° je 5.50 m.

Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješackih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina. Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte i dijelove objekata koji svojom funkcijom podrazumjevaju javni pristup. Kroz objekte i dijelove objekata u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije.

S obzirom na opterećenost prostora savremenim zahtjevima razvoja, osnovna strategija odnosa prema predjelu treba da omogući očuvanje i zaštitu prirodnih predjela i njihovih varijeteta (karaktera prirodi bliskih predjela sa elementima kulturnog predjela) uz nužno sadejstvo sa ekonomskim aktivnostima koje neće ugroziti osnovni karakter predjela.

Posebno u slučaju turističkih aktivnosti odnosno izgradnje:

- prije izgradnje neophodno je izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda
- svaki objekat, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje
- prilikom ovakvih intervencija, treba koristiti autohtone vrste koje odgovaraju ambijentalnim i prirodnim karakteristikama područja

Pejzažno uređenje slobodnih površina turističkih kompleksa uskladiti sa karakterom predjela, kako ekološkim tako i ambijentalnim, kroz očuvanje i unaprijeđenje dominantnih strukturnih elemenata prostora/lokacije (reljef, vegetacija, stvorene strukture) i upotrebu autohtonih biljnih vrsta (min 90%) i materijala.

Zelenilo u okviru vila podrazumjeva uređenje slobodnih površina oko objekata po principu prednjeg dvorišta u funkciji okućnice i zadnjeg dvorišta u funkciji vrta ili prednjeg dvorišta u funkciji odmorišta. Dvorište treba da prate elementi popločanja, pižuli i nadkrivena pergola vrtno - arhitektonske elemente (staze, pergola, skulptura, vrtno osvetljenje), povrtnjak, dio sa začinskim biljem, bazen. U zadnjem dvorištu su mogući zasadi agruma, maslina itd. Za ozelenjavanje koristiti visokodekorativne sadnice različitog kolorita i fenofaza cvjetanja. Živu ogradu formirati kao tampon između susjednih vila i kao izolaciju od saobraćajnice.

Teren koji je u padu formirati kao terasaste vrtove sa kamenim podzidima. Podužne staze treba da prate izohipse, a poprečne se rješavaju u vidu stepenica od kamena. Upotrebljavati vertikalno ozelenjavanje.

Minimum ozelenjenosti površina na parceli je 72%. Maskimalna pokrivenost parcele pod parternim uređenjem je 20%.

Predmetnim idejnim rješenjem u okviru predmetne lokacije planirana je gradnja jedanaest objekta i to: vile sa jednom spavaćom sobom (1 jedinica), vile sa dvije spavaće

sobe (5 jedinica), vile sa tri spavaće sobe (3 jedinice), vile označene kao UPT 15 (2 jedinice).

Zahtjevom za donošenje izmenjenog rješenja investitor navodi da u pogledu faznosti realizacije projekta kompletnog "mixed and use resort-a" prvo namjerava da izvrši komunalno opremanje predmetnog zemljišta neophodnim saobraćajnicama i tehničkom infrastrukturom do lokacija, izgradnju vila označenih kao "mock up"-pokazne vile, zatim fazu započinjanja gradnje hotel, te gradnju preostalih vila na rizortu. Investitor naglašava da je u ovom momentu zainteresovan za gradnju jedne pokazne (muck up) vile u okviru predmetne dio UPB 25 čija je namjena isključivo promocija objekta i privlačenje potencijalnih investitora/kupaca, a ne stavljanje u funkciju turističkog objekta.

Dostavljenim idejnim rješenjem prikazan je koncept kompletnog prostora planiranog turističkog naselja (površina i kapaciteta u hotelu i vilama/depadansima). Predmetnim idejnim rješenjem i konceptom turističkog naselja prikazani su planirani turistički sadržaji iskazani shodno sljedećim pokazateljima: broj smještajnih jedinica ("ključeva")/ broj ležaja; struktura postojećih evidentiranih i planiranih turističkih smještajnih kapaciteta (hotel, vila, depadansi i dr.) kao i prostorni pokazatelji. U grafičkim prilogima prikazana je faznost gradnje turističkog kompleksa, dispozicija i orijentacija objekata. Zaljučuje se da je dostavljenim idejnim rješenjem prikazan neophodan odnos u pogledu udijela kapaciteta i površine prostora u vilama i hotelu, sve u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Predmetnim idejnim rješenjem u dijelu fazne gradnje prikazan je redosljed faznosti i to:

Faza 0 – Mock up Vile (pokazne vile)

FAZA 1 – Park Hotel (UPT30)

FAZA 2 – UPB25, UPB26, UPT33, UPT35 i UPT36.

FAZA 3 – UPB21, UPB22 i UPB23.

Shodno Zakonu o turizmu ("Službeni list CG" br. 61/10 i 31/14) član 98 stav 3, objekti za smještaj u turističkom rizortu mogu se graditi fazno, s tim što je u prvoj fazi obavezna izgradnja hotela kao jedinstvene funkcionalno-tehnološke cjeline. **S tim u vezi, napominjemo da je prijavu građenja za predmetni dio UPB 25 moguće podnijeti samo za Mock-up Vile (pokazne vile), konkretno u ovom slučaju za vilu označenu kao Vila sa dvije spavaće sobe TIP B br. 33, čija je lokacija izmeđuostalog prikazana na grafičkom prilogu br.05 Master plan lokacije, br.06 Faznost gradnje i br.03 UPB 25 Situacija. Nakon dobijanja saglasnosti na Hotel i podnošenja prijave građenja za isti, moguće je podnijeti prijavu građenja i za ostale vile u okviru UPB 25.**

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje turističkih objekata-T2/vile, projektovano od strane „BUSINESSART“ d.o.o. Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna nadzemna bruto razvijena građevinska površina BRGP 5.305,20 m<sup>2</sup> (planom dato 5.375,25 m<sup>2</sup>), površina pod objektima 2.297,00 m<sup>2</sup> (planom dato 3.956,64 m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti 0,05 (planom dato 0,08), indeks izgrađenosti 0,11 (planom dato 0,11), spratnost objekta Su+P+1 (planom dato Su+P+1 ) i odnos prema građevinskoj liniji u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara, Elaborat parcelacije i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog kompleksa i saobraćajnom pristupu.



Pristup predmetnoj lokaciji omogućen je preko planom predviđene saobraćajnice „C3“ u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu planskog dokumenta Izmejne i dopune DSL Sektor 38 Bigova („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 45/15), Opština Kotor.

Uvidom u dostavljeni Elaborat parcelacije, utvrđeno je da kat.parcele br.2809/258 i 2809/53 sada imaju oznaku kat.parcele br.2809/300 i 2809/301 KO Glavatičići, isto je sprovedeno u Listu nepokretnosti.

Uvidom List nepokretnosti br. 378 KO Glavatičići- prepis broj 106-919-4202/2023 od 18.04.2023. godine, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Kotor utvrđeno je da su katastarske broj 2809/300 i 2809/301 KO Glavatičići u svojini "Bigova Bay" Doo iz Kotora u obimu prava 1/1.

Članom 98 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da u slučaju da se izmjena iz stava 1 ovog člana odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja na osnovu kojih je data saglasnost iz člana 87 ovog zakona, investitor je dužan da pribavi novu saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta na novo idejno rješenje.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike izmijenjenog idejnog rješenja, potpisanog od strane projektanta 19.04.2023. godine u 16:01:56 + 02'00', za izgradnju turističkih objekata T2-Vile, na dijelu UPB 25 koju čine djelovi kat.parcela br. 2809/258 i 2809/53 KO Glavatičići, Opština Kotor, u zahvatu Državne studije lokacije- izmjene i dopune „Sektor 38-Bigova“(„Službeni list Crne Gore“ br. 45/15) Opština Kotor.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „Bigova Bay“ d.o.o. iz Kotora, na izmijenjeno idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „BUSINESSART“ d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 19.04.2023. godine u 16:01:56 + 02'00', za izgradnju turističkog objekta T2/vile, koji se nalazi na dijelu UPB 25 koju čine djelovi kat.parcela br. 2809/258 i 2809/53 KO Glavatičići, Opština Kotor, u zahvatu Državne studije lokacije- izmjene i dopune „Sektor 38- Bigova“(„Službeni list Crne Gore“ br. 45/15), 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**

**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: 2023.04.25 18:12:23 +02'00'