



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: 09-332/22-5923/2  
Podgorica, 12.08.2022.godine

**“BIGOVA BAY” Doo**

**KOTOR**  
Stari grad br.301

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**MIRKO ŽIŽIĆ**



Dostavljeno:

- a/a
- naslovu



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

00Broj: 09-332/22-5923/2  
Podgorica, 12.08.2022.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 „BIGOVA BAY“ Doo Kotor, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkog objekta T2/ Vile, koji se nalazi na urbanističkoj parceli br.25, koju čini katastarska parcela br.2809/277 i djelovi katastarskih 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“ broj 45/15), donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** „BIGOVA BAY“ Doo Kotor, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkog objekta T2/ Vile, koji se nalazi na urbanističkoj parceli br.25, koju čini katastarska parcela br.2809/277 i djelovi katastarskih 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“ broj 45/15), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: ukupna nadzemna bruto razvijena građevinska površina BRGP 7.920,70 m<sup>2</sup> (planom dato 7.995,00 m<sup>2</sup>), površina pod objektima 3.264,00 m<sup>2</sup> ( planom dato 5.885,00 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 ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-5923/1 od 05.08.2022.godine, „BIGOVA BAY“ Doo Kotor, obratio se Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Direktoratu Glavnog državnog arhitekta zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkog objekta T2/ Vile, koji se nalazi na urbanističkoj parceli br.25, koju čini katastarska parcela br.2809/277 i djelovi katastarskih 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“ broj 45/15), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: : ukupna nadzemna bruto razvijena građevinska površina BRGP 7.920,70 m<sup>2</sup> (planom dato 7.995,00 m<sup>2</sup>), površina pod objektima 3.264,00 m<sup>2</sup> ( planom dato 5.885,00 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 ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 0303-20532/21 izdate



18.02.2022.godine od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, List nepokretnosti broj 378 KO Glavatičići– prepis br.106-919-4783/2022 od 08.06.2022. godine, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Kotor, za katastarsku parcelu broj 2809/53 KO Glavatičići, List nepokretnosti broj 378 KO Glavatičići– prepis br.106-919-4786/2022 od 08.06.2022. godine, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Kotor, za katastarsku parcelu broj 2809/258 KO Glavatičići, List nepokretnosti broj 769 KO Glavatičići– prepis br.106-919-4787/2022 od 08.06.2022. godine, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Kotor, za katastarsku parcelu broj 2809/277 KO Glavatičići, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, Izjavu geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta, Rješenje o konzervatorskim uslovima za izgradnju turističkih objekata kategorije T2/vile na lokaciji koju čini UP br.25 KO Glavatičići br.03-333/21-20532 od 14.02.2022.godine, Elaborat parcelacije 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.

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 katastarskoj parceli br. 2809/277 i dijelu katastarske parcele br. 2809/258 i 2809/53, KO Glavatičići, Opština Kotor, planirana je izgradnja turističkih objekata-T2/Vile.

Urbanistički parametri predviđeni za predmetnu lokaciju su BRGP=7.995,00 m<sup>2</sup>, površina pod objektima 5.885,00 m<sup>2</sup>, indeks zauzetosti 0,08, indeks izgrađenosti 0,11 i spratnost objekata Su+P+1.

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 ovim 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 zavisiti 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 smeštajni 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 savladavanje 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 međuetažnih 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- UPB23 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 veličine :

-za parcele veličine 2200-16 000: 1 smještajni objekat (vila), 1 pomoćni 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 paviljona (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>.

Broj novoformiranih parcela ne smije da bude veći od planom definisanog maksimalnog broja podparcela koje se mogu formirati za svaku urbanističku parcelu. Parcela treba da bude približno pravilnog (pravougaonog) oblika i mora imati direktan pristup na saobraćajnicu.

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 izglaçane 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 2,50m i minimalnu dubinu od 5,00m. Parking mjesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni građevinski element, 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 5.50m
- Parkiranje je predviđeno u sklopu parcele, min. 2 parking mjesta po parceli/vili.

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 obezbjeđiti 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%.

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 „B4“ 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, kao i urbanističkim parametrima predviđenim za katastarske parcele br.2809/277 i djelove katastarskih 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“ broj 45/15.

Uvidom u List nepokretnosti broj 378 KO Glavatičići– prepis br.106-919-4783/2022 od 08.06.2022. godine, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Kotor, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 2809/53 KO Glavatičići u svojini „Bigova Bay“ doo Kotor, u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti broj 378 KO Glavatičići– prepis br.106-919-4786/2022 od 08.06.2022. godine, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Kotor, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 2809/258 KO Glavatičići u svojini „Bigova Bay“ doo Kotor, u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti broj 769 KO Glavatičići– prepis br.106-919-4787/2022 od 08.06.2022. godine, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Kotor, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 2809/277 KO Glavatičići u svojini Crne Gore, dok Stari Grad Kotor, ima pravo raspolaganja u obimu prava 1/1.

Članom 237 Zakona o planiranja prostora i izgradnji objekata propisano je da do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu urbanističke parcele, 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.

Uvidom u grafički i tekstualni dio idejnog rješenja, izjavu odgovornog inženjera – projektanta „BUSINESSART“ DOO Podgorica, tehnički opis, i tabelarni prikaz planiranih i ostvarenih osnovnih urbanističkih parametara, konstatovano je da je u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna nadzemna bruto razvijena građevinska površina BRGP 7.920,70 m<sup>2</sup> (planom dato 7.995,00 m<sup>2</sup>), površina pod objektima 3.264,00 m<sup>2</sup> ( planom dato 5.885,00 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 ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „BIGOVA BAY“ Doo Kotor, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane BUSSINESART“ Doo Podgorica, za izgradnju turističkog objekta T2/ Vile, koji se nalazi na urbanističkoj parceli br.25, koju čini katastarska parcela br.2809/277 i djelovi katastarskih 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“ broj 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).

Napomena: Prije podnošenja prijave za građenje objekta potrebno je regulisati imovinsko pravne odnose za katastarsku parcelu br. 2809/277 KO Glavatičići, Opština Kotor.

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**

