



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: 05-1943/2
Podgorica, 05.02.2021. godine

„KROLBAY“ D.O.O. PODGORICA“

PODGORICA
Bul. „DŽ. Vašingtona“
„The Capital Plaza“ 116

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji kojim se **daje saglasnost** na idejno rješenje za rekonstrukciju Hotela 5* u smislu nadogradnje i dogradnje sa depadansima – faze: postojeći objekti hotela, Faza I, faza II a, faza II b, bruto građevinske površine objekata BRGP = 27.363,22 m², projektovanog od strane „ARHITEKTONSKI ATELJE“ D.O.O. Podgorica, na dijelu urbanističke sa oznakom T, na katastarskim parcelama broj 654, 655, 656/1 i 656/3, KO Stoliv I, u zahvatu GUR-a, u okviru Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ broj 95/20), sa indeksom izgrađenosti 0,95 (planom propisan 2,0), indeksom zauzetosti 0,39 (planom propisan 0,50), spratnosti objekta: P+2S+Pk ili povučena etaža (planom propisana P+2S+Pk ili povučena etaža).

MINISTAR



Prof. dr Ratko Mitrović

OBRADILI

Nataša Pavićević, sam. savjetnik I

Siniša Minić, sam. savjetnik I

CRNA GORA
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Broj: 05-1943/2

Podgorica, 05.02.2021. godine

Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 2, 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), rješavajući po zahtjevu „KROLBAY“ D.O.O. PODGORICA, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za rekonstrukciju Hotela 5* u smislu nadogradnje i dogradnje sa depadansima, projektovanog, na dijelu urbanističke parcele sa oznakom T, na katastarskim parcelama broj 654, 655, 656/1 i 656/3, KO Stoliv I, u zahvatu GUR-a, u okviru Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ broj 95/20), donosi

R J E Š E N J E

„KROLBAY“ D.O.O. PODGORICA daje se saglasnost na idejno rješenje za rekonstrukciju Hotela 5*, u smislu nadogradnje i dogradnje sa depadansima – faze: postojeći objekti hotela, Faza I, faza II a, faza II b, bruto građevinske površine objekata BRGP = 27.363,22 m², projektovanog od strane „ARHITEKTONSKI ATELJE“ D.O.O. Podgorica, na dijelu urbanističke parcele sa oznakom T, na katastarskim parcelama broj 654, 655, 656/1 i 656/3, KO Stoliv I, u zahvatu GUR-a, u okviru Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ broj 95/20), sa indeksom izgrađenosti 0,95 (planom propisan 2,0), indeksom zauzetosti 0,39 (planom propisan 0,50), spratnosti objekta: P+2S+Pk ili povučena etaža (planom propisana P+2S+Pk ili povučena etaža).

o b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 105-1943/1 od 27.11.2020. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta – Glavnom državnom arhitekti, obratilo se „KROLBAY“ D.O.O. PODGORICA, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje za rekonstrukciju Hotela 5* u smislu nadogradnje i dogradnje sa depadansima, projektovanog na dijelu urbanističke parcele sa oznakom T, na katastarskim parcelama broj 654, 655, 656/1 i 656/3, KO Stoliv I, u zahvatu GUR-a, u okviru Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ broj 95/20).

Imenovani je uz zahtjev dostavio sledeću dokumentaciju: idejno rješenje predmetnog objekta u elektronskoj formi; urbanističko – tehničke uslove broj: 03-333/20-14031 od 29.10.2020. godine, elaborat parcelacije za predmetne parcele ovjeren od strane Uprave za nekretnine Crne Gore iz novembra 2020. godine, list nepokretnosti broj 634 - prepis preuzet sa sajta Uprave za nekretnine PJ Kotor, sa izjavom o identifikaciji urbanističke i katastarskih parcela od 22.07.2020. godine i izjavu projektanta u odnosu na član 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata broj 269/20 od 04.12.2020. godine; rješenje o konzervatorskim uslovima broj UP/I-05-484/2020-5 od 29.10.2020. godine donijeto od Uprave za zaštitu kulturnih dobara broj

UP II-05-484/2020-2 od 29.10.2020. godine da nije potrebna izrada pojedinačne procjene uticaja na rekonstrukciju postojećih objekata.

Članom 87 stav 4 tačka 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 11/19, 82/20), 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.

Saglasnost iz stave 4. tač. 1, 2, 4 i 5. ovog člana izdaje se rješenjem u roku od 15. dana od dana podnošenja zahtjeva i čini sastavni dio glavnog projekta.

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.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, Glavni državni arhitekta je razmotrio zahtjev, idejno rješenje za rekonstrukciju Hotela 5* u smislu nadogradnje i dogradnje sa depadansima, projektovanog od strane „ARHITEKTONSKI ATELJE“ D.O.O. Podgorica, na dijelu urbanističke parcele sa oznakom T, na katastarskim parcelama broj 654, 655, 656/1 i 656/3, KO Stoliv I, u zahvatu GUR-a, u okviru Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ broj 95/20), i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Prostorno urbanističkim planom Opštine Kotor, u poglavlju 9.7.4.7. propisani su Uslovi za arhitektonsko oblikovanje i izgradnju objekata: „oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine; prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti formi objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora; materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja“.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno rješenje u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima - indeksom izgrađenosti 0,95 (planom propisan 2,0), indeksom zauzetosti 0,39 (planom propisan 0,50), spratnosti objekta: P+2S+Pk ili povučena etaža (planom preporučena P+2S+Pk ili povučena etaža), koje je projektovano od strane „ARHITEKTONSKI ATELJE“ D.O.O. Podgorica.

Uvidom u izjavu, izdatu od strane „Arhitektonski Atelje“, D.O.O. Podgorica, broj: 269/20 od 04.12.2020.godine, konstatovano je da je Idejno rješenje urađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, broj: 03-333/20-14031 od 29.10.2020.godine, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor te da je istim obezbijeđen kolski prilaz dijelu predmetne urbanističke parcele T a koju čine katastarske parcele br. 657 i 658 K.O.Stoliv u skladu sa članom 237 Zakona o planiranju

urbanistički parametri umanjani za dio lokacije koja nije u vlasništvu investitora, odnos prema građevinskoj liniji, indeksi zauzetosti i izgrađenosti, spratnost i visina objekta, bruto razvijena građevinska površina objekta.

Aktom Uprave za nekretnine Crne Gore, broj: 02-8721 od 07.02.2020.godine, utvrđena je identifikacija lokacije objekta, a naime da se isti nalazi na dijelu urbanističke parcele T, koju čine katastarske parcele, br. 654, 655, 656/1 i 656/3 K.O.Stoliv, Opština Kotor, a takođe je urađen i Elaborat parcelacije po planskom dokumentu za katastarske parcele, broj: 654, 655, 656/1, 656/3, 657 i 658 K.O.Stoliv 1, Opština Kotor.

Rješenjem Uprave za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor, broj: UP/I-05-484/2020-5 od 29.10.2020.godine, izdati su konzervatorski uslovi za potrebe izrade tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećih objekata (dogradnja i nadogradnja), na kat. parcelama, br. 654, 655, 656/1 i 656/3 K.O.Stoliv I u obuhvatu Protornog urbanističkog plana Opštine Kotor.

Objekat iz stava 1 dispozitiva nalazi se u zoni zabrane građenja u granicama prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog 1979 godine u Listu svjetske baštine UNESCO.

Pri obrazlaganju ovog rješenja Glavni državni arhitekta ukazuje da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka budući da je zahtjev stranke u cjelosti usvojen - član 113 stav 1 tačka 2 Zakona o upravnom postupka.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „KROLBAY“ D.O.O. Podgorica, na idejno rješenje za rekonstrukciju Hotela 5* u smislu nadogradnje i dogradnje sa depadansima – faze: postojeći objekti hotela, Faza I, faza II a, faza II b, bruto građevinske površine objekata BRGP = 27.363,22 m², projektovanog od strane „ARHITEKTONSKI ATELJE“ D.O.O. Podgorica, na dijelu urbanističke parcele sa oznakom T, na katastarskim parcelama broj 654, 655, 656/1 i 656/3, KO Stoliv I, u zahvatu GUR-a, u okviru Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" broj, 95/20), u pogledu usaglašenosti sa: smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Saglasno izloženom, ovaj javnopravni organ odlučio 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.

MINISTAR

Prof. dr Ratko Mitrović



OBRADILI

Nataša Pavičević, sam. savjetnik I

Siniša Minić, sam. savjetnik I