



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: 09-332/23-1970/2

Datum: 30.05.2023.godine

KOLAR KAROLJ

RISAN bb

Aktom broj 09-332/23-1970/1 od 06.03.2023.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoja arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se Kolar Karolj iz Risna, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „Archiline“ d.o.o. Kotor, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 28.02.2023 godine u 13:12:13 + 01'00', za rekonstrukciju objekta - BOUTIQUE HOTEL 4* na dijelu urbanističke parcele UP 39, zona C, na kat. parceli 250 KO Risan II, u zahvatu DSL – “Sektor 10 - Spila - Risan - Rt Banja”, Opština Kotor (“Službeni list CG“-opštinski propisi br.057/18), Opština Kotor.

Članom 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da 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, bruto razvijena građevinska površina, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju i predmetni planski dokument, ovaj Direktorat je utvrdio sledeće nedostatke:

Predmetna urbanistička parcela UP 39, zona C, u zahvatu DSL-a “Sektor 10 - Spila - Risan - Rt Banja”, Opština Kotor, nalazi se u okviru namjene turizam T1 - hotel. Uvidom u planski dokument, poglavlje 7. *Analitički podaci*, tabelu *Urbanistički parametri za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu*, za zonu C, utvrđeno je da je na UP39 planirana intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli - TIP II. Dalje je u poglavlju 3.1. *Uslovi za regulaciju i nivelaciju*, propisano da TIP II podrazumijeva rekonstrukciju postojećih objekata i to na sljedeći način: “*Objekat se zadržava, predlažu se mjere u izmjeni materijalizacija objekta, zamjene elemenata na fasadi, uklanjanje dijelova objekta i sl.*” U poglavlju 3.6. *Pravila za uređenje prostora i građenje objekata hotela* (T1) je takođe navedeno da se na urbanističkoj parceli UP39 Zona C planira **rekonstrukcija objekta u postojećim gabaritima sa namjenom Hotel**. Analizom dostavljenog idejnog rješenja, utvrđeno je da je projektom predviđena rekonstrukcija objekata koji se nalaze na dijelu UP 39, odnosno kat. parceli 250 KO Risan II, postojeće spratnosti P i P+1+Pk. Projektom je predviđena nadgradnja u dijelu objekta postojeće spratnosti P, u vidu jedne spratne etaže, te dogradnja etaže prizemlja, prilog *Osnova prizemlja - Plan intervencija*, što nije u skladu sa gore navedenim uslovima koji jasno navode

da je na predmetnoj lokaciji moguće vršiti rekonstrukciju samo u okviru postojećih gabarita, kako horizontalnih tako i vertikalnih. Potrebno je korigovati idejno rješenje i isto uskladiti sa smjericama iz planskog dokumenta.

S obzirom da je riječ o autentičnoj grupaciji objekata, potrebno je preispitati predloženo rješenje zastakljene terase preko koje se pristupa objektima. Uzeti u obzir projektovanje pergole ili drugih elemenata koji odgovaraju ambijentu predmetne lokacije i njenog okruženja.

Osim navedenog upućujemo na sledeće tehničke nedostatke idejnog rješenja:

Dostaviti Elaborat parcelacije po DUP-u radi sagledavanja realnih površina koje čine predmetnu urbanističku parcelu. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i isti mora biti ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu.

Projektni zadatak idejnog rješenja je potrebno uskladiti sa članom 9 *Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta* (br. 044/18, 043/19) tako da sadrži sledeće: 1) uvod, 2) cilj i svrhu izrade tehničke dokumentacije; 3) predmet tehničke dokumentacije (opšti podaci o objektu, lokacija, namjena, kapacitet, faznost izgradnje, zahtjevani materijali, i podatke o zahtjevanom nivou instalacija i opreme); 4) osnove za projektovanje sa podacima o zahtjevanim tehnološkim procesima; 5) specifične zahtjeve; 6) potpis i ovjeru investitora. Svu potrebnu tehničku dokumentaciju, uključujući ugovor između projektanta i investitora, projektni zadatak i tehnički opis, uredno potpisati i ovjeriti od strane projektanta i investitora.

U skladu sa članom 10 *Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta* ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18, 043/19), kada se radi idejno rješenje tekstualna dokumentacija idejnog rješenja sadrži tehnički opis projektovanog objekta sa navođenjem potrebnih komunalnih kapaciteta, sa posebnim osvrtom na materijalizaciju i obradu površina elemenata omotača (fasada i krovova), elemenata okvira stolarije/bravarije i dodatnih fasadnih elemenata (balkonskih ograda, brisoleja i elemenata dekora), kao i materijalizaciju i obradu površina u okviru uređenja terena, sa tabelom/legendom svih završnih obrada površina, njihovim površinama na terenu, potpisana od strane glavnog inženjera. Precizno navesti završne materijale sa bojom prema RAL karti kao i procenat zelenila i procenat popločanja na parceli.

Potrebno je dostaviti geodetsku podlogu sa potpisom i pečatom licencirane geodetske firme, ne stariju od 6 mjeseci.

Svi grafički prilozi treba da sadrže: orijentaciju, razmjernik i legendu površina. Sve grafičke priloge, uključujući 3d prikaze, dostaviti potpisane na Obrascu 6 u skladu sa *Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta* ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18, 043/19). Grafički prilozi moraju biti potpisani od strane ovlašćenog inženjera.

Šira situacija planiranog stanja treba da bude preklapljena sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost. Na širem situacionom planu je potrebno prikazati cijelu urbanističku parcelu (i kada se gradi na dijelu), te tabelarno prikazati kapacitete za preostali dio urbanističke parcele, položaj regulacione i građevinske linije, kao i granice katastarskih parcela.

Dostaviti prilog *Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena* koji treba da sadrži kompletan obuhvat sa legendom/tabelom materijala završne obrade površina partera. U okviru legende/tabele egzaktno navesti sve površine i njihov procenat. Na prilogu prikazati osnovu koja je u direktnom kontaktu sa terenom.

Karakteristični presjeci/izgledi moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, potporni zidovi, susjedni objekti.), relativne i apsolutne visinske kote i udaljenja od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama.

Na presjecima označiti liniju postojećeg terena, iskotirati ograde i visinu potpornih zidova. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi djelovi budu jasno prikazani.

Na fasadama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih djelova objekta uz opis i legendu.

U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti 3d prikaze objekta inkorporirane u šire realno okruženje iz gornjeg rakusa iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da nijedan dio objekta sa pripadajućim dijelom uređenja terena, ne ostane neprikazan.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku treba da se izjasnite na rezultate ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, a ovo u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju, ovo Ministarstvo će postupiti u skladu sa članom 112 stav 3 Zakona o upravnom postupku i donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.