



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica
u oblasti arhitekture

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

Broj: 09-332/23-10162/5
Podgorica, 02.04.2024. godine

KOLAR KAROLJ

Risan bb
RISAN

U prilogu ovog dopisa, dostavlja vam se rješenje, broj i datum gornji.

Obradila,

Načelnik Direkcije

Pavičević Nataša, dipl.pravnik

N. Pavičević

Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
SINIŠA MINIC, dipl.inž.arh.



Siniša Minic



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat za sprovođenje državnih smjernica
u oblasti arhitekture

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

Broj: 09-332/23-10162/5
Podgorica, 02.04.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87. st. 4.tač.1.al.1. i 2., člana 88 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) i čl.18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17) rješavajući po zahtjevu KOLAR KAROLJA, iz Risna, za izdavanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Archiline“ D.O.O. Kotor, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.03.2024. godine u 10:37:13 +01'00', za izgradnju boutique hotela 4*, na katastarskoj parceli broj 250 K.O. Risan II, u zahvatu Državne studije lokacije "Sektor 10 - Spila - Risan - Rt Banja" ("Službeni list CG", opštinski propisi, br. 57/18), Opština Kotor, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost KOLAR KAROLJU iz Risna, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Archiline“ D.O.O. Kotor, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.03.2024. godine u 10:37:13 +01'00', za izgradnju boutique hotela 4*, na katastarskoj parceli broj 250 K.O. Risan II, u zahvatu Državne studije lokacije "Sektor 10 - Spila - Risan - Rt Banja" ("Službeni list CG", opštinski propisi, br. 57/18), Opština Kotor, ukupne bruto razvijene građevinske površine : 308,97m² (Planom zadato 459,80m²); indeks izgrađenosti 0.81 (Planom zadato 1.21); indeks zauzetosti 0,43 (Planom zadato 0.55); spratnost objekta: P+1+Pk (Planom zadato tri etaže) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br.09-332/23-10162/1 od 12.12.2023.godine, KOLAR KAROLJ iz Risna, obratio se ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenjem državnih smjernica u oblasti arhitekture, zahtjevom za izdavanjem saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Archiline“ D.O.O. Kotor, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.03.2024. godine u 10:37:13 +01'00', za izgradnju boutique hotela 4*, na katastarskoj parceli broj 250 K.O. Risan II, u zahvatu Državne studije lokacije "Sektor 10 - Spila - Risan - Rt Banja" ("Službeni list CG", opštinski propisi, br. 57/18), Opština Kotor, ukupne bruto razvijene građevinske površine : 308,97m² (Planom zadato 459,80m²); indeks izgrađenosti 0.81 (Planom zadato 1.21); indeks zauzetosti 0,43 (Planom zadato 0.55); spratnost objekta: P+1+Pk (Planom zadato tri etaže) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks

izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevničkoj liniji).

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu za sprovođenjem državnih smjernica u oblasti arhitekture. Idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo, prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu uvida u predmetni zahtjev, tehničku dokumentaciju i raspoložive spise predmeta, odlučilo je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Naime, članom 87 stav 4. tač. 1. al. 1 i 2, 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 građevničkoj 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, propisano 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.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno, a na osnovu uvida u grafički i tekstualni dio idejnog rješenja arhitektonskog projekta za izgradnju objekta boutique hotela 4*, na katastarskoj parceli broj 250 K.O. Risan II, u zahvatu Državne studije lokacije "Sektor 10 - Spila - Risan - Rt Banja" ("Službeni list CG", opštinski propisi, br. 57/18), Opština Kotor, ukupne bruto razvijene građevinske površine : 308,97m² (Planom zadato 459,80m²); indeks izgrađenosti 0.81 (Planom zadato 1.21); indeks zauzetosti 0.43 (Planom zadato 0.55); spratnost objekta: P+1+Pk (Planom zadato tri etaže), da je isto urađeno u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevničkoj liniji).

Naime, uvidom u planski dokument i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, broj 09-332/24-10162/3 od 11.03.2024. godine, projektovanog od strane „Archiline“ D.O.O.Kotor, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.03.2024. godine u 10:37:13 +01'00', za izgradnju boutique hotela 4*, na katastarskoj parceli broj 250 KO Risan II, u zahvatu DSL-a "Sektor 10 - Spila - Risan - Rt Banja" ("Službeni list CG", br. 057/18) Opština Kotor, utvrđeno je sljedeće:

Predmetna lokacija sastoji se od kat. parcele 250 K.O. Risan II i nalazi se u zahvatu Državne studije lokacije "Sektor 10 Spila - Risan - Rt Banja" ("Sl. List CG" – opštinski propisi, br. 057/18). Namjena lokacije je površine za turizam T1- Hotel. U okviru ove namjene predviđeni su specijalizovani hoteli visoke kategorije (4 i 5 zvjezdica).

Na urbanističkoj parceli UP 29 zona C planira se rekonstrukcija objekata u postojećim gabaritima. Na predmetnoj parceli planiran je hotel visoke kategorije, minimum 4*. Moguća je rekonstrukcija objekta u skladu sa planom definisanim urbanističkim parametrima. S obzirom da je riječ o autentičnoj grupaciji objekata, koja ni danas nema obezbijeđen koloski prilaz, prilikom dalje projektne razrade, ova parcela predstavlja izuzetak, i nije obavezno obezbjeđenje potrebnog broja parking mjesta u okviru urbanističke parcele.

Predviđena je rekonstrukcija postojećeg objekta - TIP II, koja podrazumijeva da se objekat zadržava, predlažu se mjere u izmjeni materijalizacije objekta, zamjene elemenata na fasadi, uklanjanje dijelova objekta i sl. Za predmetnu urbanističku parcelu urbanistički indeksi su:

- Indeks zauzetosti 0.55, $P_z=209m^2$;
- Indeks izgrađenosti 1.21, $P_{iz}=459,80m^2$;
- Spratnost: tri etaže.

Visinska regulacija definisana je maksimalnim brojem nadzemnih etaža koja je definisana u analitičkim podacima za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu. Nadzemne etaže mogu biti suteran, prizemlje, spratovi i potkrovlje, a podzemna je podrum. Ne postoje ograničenja u broju podzemnih etaža. Podrum ne ulazi u obračun maksimalne spratnosti i ukupne maksimalne visine.

Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja boutique hotela 4*, ukupne bruto razvijene građevinske površine $308,97m^2$ (planom zadato $459,80m^2$); indeksa izgrađenosti 0.81 (planom zadato 1.21); indeksa zauzetosti 0.43 (planom zadato 0.55); spratnosti P+1+Pk (planom zadato tri etaže). Shodno navedenom a uvidom u korigovano idejno rješenje, konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja tekstualnog dijela plana, propisano je da 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, ambijenta 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.

Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju ekskluzivnog primorskog mjesta, svojom reprezentativnošću i kvalitetom obrade i izrade. Krovne konstrukcije rješavati kao dvovodne, paralelno sa izohipsama i pravcima pružanja krovova na očuvanim objektima tradicionalne arhitekture.

Uvidom u korigovano idejno rješenje, konstatuje se da je objekat koncipiran kao dio kompleksa ruralne forme naselja koja kreira sopstvenu mikro-urbanističku formu sa dva objekta spojena koji u frontalnom dijelu formiraju lobi u staklenom kubusu, dok u zadnjem dijelu nastaje intiman prostor u vidu terasastih zelenih površina. Forma objekta predstavlja savremenu interpretaciju vernekularne arhitekture ovog podneblja. Spoljašnji zidovi postojećih dijelova objekata su zidani prirodnim autohtonim pritesanim kamenom različitih dimenzija pravilnog horizontalnog sloga, zidanog u krečnom malteru. S obzirom na to da se radi o rekonstrukciji u postojećim gabaritima, najvećim dijelom je zadržan kamen predmetnih objekata, dok je nedostajući dio dozidan kamenom iste vrste i kolorizacije. Krovni pokrivač je kanalicna.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Uvidom u List nepokretnosti 94 -izvod, izdati od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Kotor od 26.02.2024. godine, utvrđeno je pravo svojine Kolara Karolja na kat. parceli br. 250 K.O.Risan II, čime je utvrđena legitimacija investitora, shodno članu 91. st.1 i 3 tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u kojem je jasno propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane zakonom, a koju čini, između ostalog, i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji).

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je našao da su se stekli uslovi, s pozivom na čl. 87.st.4. tač.1.a).1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata za davanje saglasnosti KOLAR KAROLJU iz Risna, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Archiline“ D.O.O. Kotor, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.03.2024. godine u 10:37:13 +01'00', za izgradnju butique hotela 4*, na katastarskoj parceli broj 250 K.O. Risan II, u zahvatu Državne studije lokacije "Sektor 10 - Spila - Risan - Rt Banja" ("Službeni list CG", opštinski propisi, br. 57/18), Opština Kotor, ukupne bruto razvijene građevinske površine : 308,97m² (Planom zadato 459,80m²); indeks izgrađenosti 0.81 (Planom zadato 1.21); indeks zauzetosti 0.43 (Planom zadato 0.55); spratnost objekta: P+1+Pk (Planom zadato tri etaže) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

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.

Obradila:
Načelnik Direkcije
Nataša Pavičević, dipl.pravnik



V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
SINIŠA MINIC, dipl.inž.arh

