



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 05-332/24-11403/2
Podgorica, 06.12.2024. godine

SLAVEN MILIĆ

Podgorica

Moskovska 79

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Broj: 05-332/24-11403/2
Podgorica, 06.12.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog 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, 86/22 i 4/23), kao i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca Slavena Milića iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Businessart“ d.o.o, Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 28.08.2024.godine u 10:15:06 + 02'00', za izgradnju Hotela Orahovac na kat.parc. 446/1, K.O. Orahovac, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Opština Kotor, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Slavenu Miliću iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Businessart“ d.o.o, Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 28.08.2024.godine u 10:15:06 + 02'00', za izgradnju Hotela Orahovac na kat.parc. 446/1, K.O. Orahovac, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Opština Kotor, ukupne bruto razvijene građevinske površine etaža koje ulaze u obračun BRGP 9.242,20m² (planom zadato 13.674,00m²); ukupni indeks izgrađenosti 1.35 (planom zadato 2.0); površine pod objektom 3.195.32 m² (planom zadato 3.418,00 m²); indeks zauzetosti 0.47 (planom zadato 0.50); spratnosti Po+P+2 (planom zadato P+2+Pk uz mogućnost izgradnje podzemnih etaža) - 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).

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/24-11403/1 od 28.08.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se Slaven Milić iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Businessart“ d.o.o, Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 28.08.2024.godine u 10:15:06 + 02'00', za izgradnju Hotela Orahovac na kat.parc. 446/1, K.O. Orahovac, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Opština Kotor.

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 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 građevniskoj 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 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.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/23-10292/8 izdate 23.07.2024. godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat glavnog državnog arhitekta razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta, broj 05-332/24-11403/1 od 28.08.2024.godine projektovanog od strane „Businessart“ d.o.o, Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 28.08.2024.godine u 10:15:06 + 02'00', za izgradnju Hotela Orahovac na kat.parc. 446/1, K.O. Orahovac, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Opština Kotor, konstatuje se sljedeće:

Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja hotela u Orahovcu, ukupne bruto razvijene građevinske površine etaža koje ulaze u obračun BRGP 9.242,20m² (planom zadato 13.674,00m²); ukupni indeks izgrađenosti 1.35 (planom zadato 2.0); površine pod objektom 3.195.32 m² (planom zadato 3.418,00 m²); indeks zauzetosti 0.47 (planom zadato 0.50); spratnosti Po+P+2 (planom zadato P+2+Pk uz mogućnost izgradnje podzemnih etaža). Objekat je propisno udaljen od ivice parcele shodno smjernicama iz planskog dokumenta koji se odnose na građevinsku liniju.

Shodno navedenom a uvidom idejno rješenje, konstatuje se da su projektovani objekti usaglašeni sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Urbanističko-tehničkim, u pogledu smjernica za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja, propisano je sljedeće:

Maksimalna visina vijenca iznosi 13.5 metara, a do sljemena objekta sa kosim krovom 15.5 metara, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina 15.00 metara do krajnje gornje kote atike ravnog krova. Osim toga, propisani su i horizontalni gabariti za užu zonu UNESCO – maksimalna horizontalna dužina gabarita objekata na 24m za prednju fasadu koja čini pročelje objekta. Pauza između dva objekta koji mogu biti povezani sa prizemnom etažom iznosi 8m. Navedenu pauzu po mogućnosti koristiti za dasnju visokog zelenila. Pauza za objekte koji se grade kaskadno (jedan iza drugog) na jednoj urbanističkog parceli iznosi 8m, dužina objekta nije definisana, ali ne smije da ugrožava vizuelni efekat pauze između dva objekta, prvenstveno promatrajući sa morske strane.

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 dormi objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i potrebni 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 is avremenih materijaa, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete

planiranog područja. Imajući u vidu navedeno, za urbana naselja se utvrđuje mogućnost gradnje svih arhitektonskih stilova (voditi računa o međusobnom uklapanju arhitektonskih stilova), dok se za ruralna naselja utvrđuje obaveznost primjene tradicionalne / vernakulame arhitekture ruralnog naselja i to minimum za pročelje ("prednja/glavna fasada" planirani objekata. Za područje uže zona UNESCO preporučuju se sledeći parametri za fasadno oblikovanje: preporučene boje RAL 9001, 9002, 9003, 9016, 9018, 1013, 7032, 7035, 7074. Preporučena je upotreba prirodnog kamena u svjetlijim monohromatskim tonovima, aplicirano minimalno 30% površine cjelokupne površine fasade objekta.

Uvidom u idejno rješenje, konstatuje se da projektovan hotelski objekat koji se sastoji iz više cjelina, koje su dimenzionisane i pozicionirane na rastojanjima u skladu sa izdatim UTU. Svaka od cjelina se nastavlja na podrum i prizemne spratove, a zatim se dijeli na gornje paviljone. Ova organizacija usklađena je sa odobrenom spratnošću iz Prostornog plana - (Po)+Pr+2+Pk. Profil blokova objekta iznad frontalnog dijela je projektovan da odražava prirodni pad terena, a orijentacija je upravna na nagib ka Orahovcu. Krov je kombinacija jednovodnih kosih i ravnih zelenih krovova, izlažući zabatni dio ka pogledima sa jugozapada širom zaliva. Hotelski objekat prati oblik terena i sakriva prilaznu saobraćajnicu pozicionirajući je u usjek, te se stiče utisak da hotel figurira kao zasebna i samostalna jedinica koja "lebdi" između savremenih objekata. Orijentacija hotela ka Orahovcu, uz ograničenu projekciju objekta iznad prirodnog terena u padu, čini da su vidljivost i uticaj na udaljene poglede širom zaliva izuzetno mali. Glavni pogledi na predloženi hotel su lokalni, sa i ka Orahovcu, gdje je hotel uklopljen u reljef kao skupina objekata smještena u pejzažu makije. Parterno uređenje predviđa zastor kamenih ploča koje prate savremjene principe i visoke standarde uređenja kada su u pitanju objekti visoke kategorije. Predviđa se tretiranje određenih dijelova drvenim i metalnim oblogama, kao i različitom pratećom opremom za oblikovanje prostora poput klupa, ugrađenog svjetla u podu, elemenata informativnog sadržaja, kandelabra i vodenim površinama.

Pejzažno uređenje okoline hotela, kao i parterno rješenje i uređenje terasa planirani su tako da se objekat utopi u prirodno tkivo i pored svojih značajnih dimenzija. Vegetacija i čitavo hortikulturno uređenje se oslanja na autohtoni pejzažni izraz cele Boke Kotorske. Spratnost objekta je u lamelama A i B je Po+P+2, a spratne visine variraju od 4.50 na prizemlju do 3.30 m na ostalim etažama. Spratnost lamele C je Po+P+1, a spratna visina 3.30m. Materijalizacija objekta prati ambijentalna svojstva područja, upotrebljujući autohtone elemente i savremjene materijale, koji bojom, teksturom i ostalim vizuelnim svojstvima afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja. Materijale na objektu čine kombinacija demit fasade, lokalnog štokovanog kamena, lokalnog lomljenog kamena i drvena fasada, u nijansama koje su u skladu sa preporukama iz UTU. Stakla na fasadi su nereflektujuća, transparentna i reflektujuće, netransparentno.

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

Uvidom u List nepokretnosti br.312 KO Orahovac I prepis, na zvaničnom sajtu Uprave za nekretnine utvrđeno je da je kat.parcela broj 446/1 u svojini Slavena Milića u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Slavenu Miliću iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Businessart“ d.o.o, Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 28.08.2024.godine u 10:15:06 + 02'00', za izgradnju Hotela Orahovac na kat.parc. 446/1, K.O. Orahovac, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Opština Kotor, 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, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno 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.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

