



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: 09-2107/2
Podgorica, 14.01.2022. godine

„PLATINUM DISTRIBUTION“ DOO iz Tivat

PODGORICA

Bul. Sv. Petra Cetinjskog 130/7
(Adv.kanc.Prelević)

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



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

Broj: 09-2107/2
Podgorica, 14.01.2022. 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 „PLATINUM DISTRIBUTION“ DOO iz Tivta, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata Eko hotela kategorije 4* na lokaciji koju čine kat.parcele br. 33/5, 41/2, 41/4, 42/2 i 42/4, k.p. 33/4, 41/1, 42/3, i k.p. 33/3, 41/3 i 42/1 KO Moračko Trebaljevo, Opština Kolašin u zahvatu PUP-a Opštine Kolašin(„Službeni list Crne Gore- opštinski propisi“ br.12/14), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „PLATINUM DISTRIBUTION“ DOO iz Tivta, idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata Eko hotela kategorije 4* na lokaciji koju čine kat.parcele br. 33/5, 41/2, 41/4, 42/2 i 42/4, k.p. 33/4, 41/1, 42/3, i k.p. 33/3, 41/3 i 42/1 KO Moračko Trebaljevo, Opština Kolašin u zahvatu PUP-a Opštine Kolašin, bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža na kat.parcelama br. 33/5, 41/2, 41/4, 42/2 i 42/4 1483.43 (planom zadato 1500 m²);površina pod objektom 1143.78 m²; spratnost objekta S+P+Pk (planom zadato S+P+Pk/P+1+Pk) / bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža na kat.parcelama br. 33/4, 41/1, 42/3 1488.75 (planom zadato 1500 m²); površina pod objektom 1144.42 m²; spratnost objekta S+P+Pk (planom zadato S+P+Pk/P+1+Pk) / bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža na kat.parcelama br. 33/3, 41/3 i 42/1 1493.62 (planom zadato 1500 m²); površina pod objektom 1027.72 m²; spratnost objekta Po+P+1+Pk (planom zadato S+P+Pk/P+1+Pk), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-2107/1 od 14.12.2021.godine Glavnom državnim arhitekti obratio se „PLATINUM DISTRIBUTION“ DOO iz Tivta, zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata Eko hotela kategorije 4* na lokaciji koju čine kat.parcele br. 33/5, 41/2, 41/4, 42/2 i 42/4, k.p. 33/4, 41/1, 42/3, i k.p. 33/3, 41/3 i 42/1 KO Moračko Trebaljevo, Opština Kolašin u zahvatu PUP-a Opštine Kolašin bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža na kat.parcelama br. 33/5, 41/2, 41/4, 42/2 i 42/4 1483.43 (planom zadato 1500 m²);površina pod objektom 1143.78 m²; spratnost objekta S+P+Pk (planom zadato S+P+Pk/P+1+Pk) / bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža na kat.parcelama br. 33/4, 41/1, 42/3

1488.75 (planom zadato 1500 m²); površina pod objektom 1144.42 m²; spratnost objekta S+P+Pk (planom zadato S+P+Pk/P+1+Pk) / bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža na kat.parcelama br. 33/3, 41/3 i 42/1 1493.62 (planom zadato 1500 m²); površina pod objektom 1027.72 m²; spratnost objekta Po+P+1+Pk (planom zadato S+P+Pk/P+1+Pk), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 05-4884/9, 05-4885/9 i 05-4886/9 od 13.10.2021.godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kolašin; Elaborat parcelacije ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Kolašin od 13.04.2021.godine; List nepokretnosti br. 43 KO Moračko Trebaljevo – prepis br.115-919-5763/2021 od 10.12.2021.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Kolašin za kat. parcele broj 33/5, 41/2, 41/4, 42/2 i 42/4, k.p. 33/4, 41/1, 42/3, i k.p. 33/3, 41/3 i 42/1 KO Moračko Trebaljevo, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćene geodetske organizacije; 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, 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 m² i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Smjernicama iz planskog dokumenta PUP-a Opštine Kolašin (“Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 12/14), Opština Kolašin na lokaciji koju čine kat.parcele br. 33/5, 41/2, 41/4, 42/2 i 42/4, k.p. 33/4, 41/1, 42/3, i k.p. 33/3, 41/3 i 42/1 KO Moračko Trebaljevo, Opština Kolašin, utvrđeno je da se ista nalazi u zoni postojećih naselja u kojoj je moguće direktno izdavanje uslova iz plana.

Osnovne propisane smjernice iz plana opisuju eko hotel kao formu smještaja u ruralnom području koja je održivo intergisana u prirodno, izgrađeno i socijalno/društveno okruženje. Koncept eko hotel osmišljen je tako da posjetiocima omogućava smještaj u zdravom prirodnom okruženju tokom sva četiri godišnja doba i da kroz svoje aktivnosti podstakne edukaciju kako turista tako i lokalne zajednice o značaju zaštite životne sredine, održive

tehnologije koja se primjenjuje prilikom izgradnje i funkcionisanja objekta kao i kulturne komponente okruženja pružajući doprinos održivom razvoju lokalne zajednice. Jedna od osnovnih karakteristika eko hotela jeste da je to objekat niskog uticaja na prirodnu okolinu koji je projektovan, dizajniran i konstruisan da bude ekološki i društveno prihvatljiv i da je njegova izradnja i funkcionisanje u potpunosti usklađena sa normativima ekološki i energetski efikasne gradnje i povezana sa minimiziranjem štetnih uticaja na životnu sredinu. Eko hotel posjetiocima pruža doživljaj zdravog načina života i promovisanje prirodnih vrijednosti i održivog razvoja.

Za izgradnju eko-hotela previđeno je sledeće:

Maximalna BGP objekta je 1500m². Minimalni smeštajni kapacitet je 7 ležajeva a maksimalan smeštajni kapacitet 25 ležajeva. Maksimalna spratnost objekta je tri etaže (P+1+Pk ili S+P+Pk). Minimalna kategorizacija je 3*. Minimalna površina parcele je 2 500 m². Prateći sadržaji su restoran (100 % lokalno pripremljena zdrava hrana, flaširana voda kolaškog kraja itd.) prostorija za wellness/spa/cardio/fitness, prostora za sastanke/edukativne radionice. Održiva izgradnja kroz korišćenje lokalnih sirovina, korišćenje materijala sa visokim reciklažnim sadržajem, angažovanje lokalne radne snage. Forma objekta mora imati karakteristike lokalne arhitekture. Poštovanje principa energetske efikasnosti (korišćenje duplih prozora, orijentacija objekata koja osigurava maksimalno osunčavanje, prirodni materijali za izolaciju i dr.). Koristiti obnovljive izvore energije sunca, vjetra, geotermalnu energiju. Minimizirati potrošnju energije 30% kroz energetski efikasnu gradnju, korišćenje obnovljivih vidova energije. Minimizirati potrošnju vode do 40% kroz korišćenje vode sa lokacije, kišnica, bunari, korišćenje sistema koji obezbjeđuju maksimalnu uštedu prilikom korišćenja toaleta, slavina, tuševa, primjena reciklaže otpadnih voda i dr. Kanalizacija se tretira na način koji sprječava negativne uticaje na životnu sredinu kroz korišćenje eco-tek sistema koji na izvornoj lokaciji biološki tretiraju otpadne vode i omogućavaju njeno dalje korišćenje. Upravljanje otpadom ima za cilj najpre minimiziranje proizvodnje otpada i reciklažu. Adekvatnim pejzažnim uređenjem osigurati prirodnu filtraciju vode i cjelokupni prijatan doživljaj okruženja kroz primereni mobilijar od prirodnih materijala, korišćenje autohtonih biljnih vrsta na uređenim zelenim površinama.

U zonama PUP-a u kojima se ne planira donošenje detaljnog lokalnog planskog dokumenta uslovi za građenje se izdaju za jednu, više ili djelove katastarskih parcela koje zadovoljavaju uslove koji su propisani u planu a odnose se, prije svega, na površinu lokacije i dostupnost infrastrukture.

Granica tako utvrđene lokacije predstavlja regulacionu liniju i u odnosu na nju planira se građevinska linija. Minimalno rastojanje građevinske i regulacione linije je 5 m a preporučeno rastojanje je 15 m. Objekti se moraju oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Kao način tumačenja, za uspostavljene kriterijume preventivne zaštite ambijentalnih i prirodnih vrijednosti sredine obavezne su sljedeće mjere i smjernice oblikovanja objekata i njihovih detalja: puna tektonska struktura jasnih brodova i punih zatvorenih površina; transponovanje tradicionalnih detalja i njihovo logično i skladno prilagođavanje savremenom izrazu- krovova, dimnjaka, oluka, lođa, ograda itd.; izrada fasada od prirodnog autohtonog kamena ili drveta u površini fasade od 30% njene površine; osnovna boja fasade je bijela; afirmacija prirodnih materijala, npr. obaveza je da vanjski zastori na prozorima i balkonskim vratima budu od drveta; izgradnja lođa u ravni pročelja bez korišćenja ogradnih „baroknih“ stubišta (npr. „balustrada“).

Krovovi su obavezno kosi, nagiba krovnih ravni je od 40°. Potkrovlja mogu imati nazidak visok najviše 1,60 m. Obaveza je da se parcele ne ograđuju. Efekat ograđivanja na pojedinim djelovima postići kombinacijom prirodnog i uređenog zelenila radi formiranja zaštićenih ambijenata. Izuzetno je moguće graditi drvene ograde. Nije dozvoljeno postavljanje žičanih, zidanih, kamenih i drugih ograda (izuzetak su drvene ograde) i potpornih zidova kojima bi se sprječavao slobodan prolaz atmosferske vode. Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2,0m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid

veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od minimum 1,5m, a teren svake terase ozeleniti. Osnovni infrastrukturni uslovi koji moraju biti obezbijeđeni na nekoj parceli/ lokaciji: da ima obezbijeđen direktan pristup sa javne površine kolske ili makar pješačke, da ima obezbijeđen direktan priključak na elektroenergetsku i javnu vodovodnu mrežu ili obezbijeđeno snabdijevanje vodom na higijenski način prema lokalnim prilikama. Za objekte veličine do „10 ekvivalent stanovnika“ predviđa se izgradnja vodonepropusne sabirne jame, sa osiguranim odvozom prikupljenog efluenta u sistem sa adekvatnim uređajem za prečišćavanje i ispuštanje otpadnih voda. Za objekte veličine veće od „10 ekvivalent stanovnika“, predviđa se tretiranje otpadnih voda na sopstvenom, adekvatnom uređaju za prečišćavanje prije ispuštanja u recipijent, zavisno od količine i karakteristika otpadnih voda i prijemnih mogućnostima recipijenta (tlo, vodotok i dr.). Treba preporučivati i podsticati korišćenje alternativnih izvora energije i stvaranje uslova za autonomno funkcionisanje objekata.

Osnovni principi energetske efikasne gradnje koje treba ispoštovati: Voditi računa o lokaciji objekata i njegovoj eksponiranosti suncu. Graditi na adekvatnom odstojanju od obližnjih objekata, radi sprečavanja stvaranja sjenke od susjednog objekta. Osigurati adekvatnu toplotnu izolaciju. Korišćenje principa pasivne arhitekture i energetske efikasne sistema grijanja, hlađenja i ventilacije kao i energije bazirane na korišćenju energije obnovljivih izvora.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno arhitektonsko rješenje izgradnje objekta Eko hotela kategorije 4*, projektovano od strane „Arhitektonski studio AIM“ d.o.o. Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža na kat.parcelama br. 33/5, 41/2, 41/4, 42/2 i 42/4 1483.43 (planom zadato 1500 m²); površina pod objektom 1143.78 m²; spratnost objekta S+P+Pk (planom zadato S+P+Pk/P+1+Pk) / bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža na kat.parcelama br. 33/4, 41/1, 42/3 1488.75 (planom zadato 1500 m²); površina pod objektom 1144.42 m²; spratnost objekta S+P+Pk (planom zadato S+P+Pk/P+1+Pk) / bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža na kat.parcelama br. 33/3, 41/3 i 42/1 1493.62 (planom zadato 1500 m²); površina pod objektom 1027.72 m²; spratnost objekta Po+P+1+Pk (planom zadato S+P+Pk/P+1+Pk), ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji i obezbijeđen kolski prilaz objektima na vlasničkim parcelama.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, kao i urbanističkim parametrima predviđenim za izgradnju objekata Eko hotela kategorije 4* na lokaciji koju čine kat.parcele br. 33/5, 41/2, 41/4, 42/2 i 42/4, k.p. 33/4, 41/1, 42/3, i k.p. 33/3, 41/3 i 42/1 KO Moračko Trebaljevo, Opština Kolašin u zahvatu PUP-a Opštine Kolašin("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi" br.12/14).

Uvidom u List nepokretnosti br. 43 KO Moračko Trebaljevo – prepis br.115-919-5763/2021 od 10.12.2021.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Kolašin za kat. parcele broj 33/5, 41/2, 41/4, 42/2 i 42/4, k.p. 33/4, 41/1, 42/3, i k.p. 33/3, 41/3 i 42/1 KO Moračko Trebaljevo u svojini „PLATINUM DISTRIBUTION“ DOO iz Tivta u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „PLATINUM DISTRIBUTION“ DOO iz Tivta, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „Arhitektonski studio AIM“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju objekata Eko hotela kategorije 4* na lokaciji koju čine kat.parcele br. 33/5, 41/2, 41/4, 42/2 i 42/4, k.p. 33/4, 41/1, 42/3, i k.p. 33/3, 41/3 i 42/1 KO Moračko Trebaljevo, Opština Kolašin u zahvatu PUP-a Opštine Kolašin (“Službeni list Crne Gore-opštinski propisi“ br.12/14), Opština Kolašin 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, 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