



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: 01-642/2
Podgorica, 13.05.2021. godine

„BRIV CONSTRUCTION“ DOO KOTOR

KOTOR
Privredna zona bb

Dostavlja se rješenje, broj i datum gornji.

VD GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Mirko Žižić, dipl.inž.arh.

Obradio/la:
Nataša Pavićević, dipl. pravnik





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: 01-642/2
Podgorica, 13.05.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 2, 4 i 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i člana 88 stav 2 istog Zakona („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „BRIV CONSTRUCTION“ d.o.o. Kotor za rekonstrukciju objekta – Hotel Teuta na urbanističkoj parceli UP 19 koju čine katastarske parcele 515/3 i 515/4 K.O. Risan I, u zahvatu Detaljne studije lokacije „Sektor 10“ Spila – Risan – Rt Banja („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi br. 057/18), Opština Kotor, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „BRIV CONSTRUCTION“ d.o.o. Kotor na idejno arhitektonsko rješenje rekonstrukcije objekta – Hotel Teuta, bruto razvijene građevinske površine BRGP=19.317,35 m², projektovanog od strane „Studio GRAD“ d.o.o. Podgorica, na urbanističkoj parceli UP 19 koju čine katastarske parcele 515/2 i 515/3 K.O. Risan I, u zahvatu Detaljne studije lokacije „Sektor 10“ Spila – Risan – Rt Banja („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi br. 057/18), Opština Kotor, sa urbanističkim parametrima: indeks zauzetosti 0,45, indeks izgrađenosti 1,37, P+2 (novi objekti) i P+4 (postojeći hotel), 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 01-642/1 od 02.04.2021. godine, Glavnom državnom arhitekti obratilo se „BRIV CONSTRUCTION“ d.o.o. Kotor zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje rekonstrukcije objekta – Hotel Teuta, bruto razvijene građevinske površine BRGP=19.317,35 m², projektovanog od strane „Studio GRAD“ d.o.o. iz Podgorice, na urbanističkoj parceli UP 19 koju čine katastarske parcele 515/2 i 515/3 K.O. Risan I, u zahvatu Detaljne studije lokacije „Sektor 10“ Spila – Risan – Rt Banja („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi br. 057/18), Opština Kotor.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 03-333/20-19039 i 030-12910/18 izdate 12.01.2021. godine od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor; List nepokretnosti 117 – prepis broj: 106-919-22/2021 izdat 04.01.2021. godine od strane Uprave za nekretnine Područna jedinica Kotor; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; Idejno arhitektonsko rješenje rekonstrukcije objekta – Hotel Teuta; Rješenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara broj: UP/I-05-718/2020 o pojedinačnoj procjeni uticaja rekonstrukcije Hotela Teuta – Sektor 10 na baštinu Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, broj 05-32/2015-31/1 od 05.11.2020. godine.

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.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta – član 215 Zakona.

Smjernicama iz planskog dokumenta za rekonstrukciju objekta na urbanističkoj parceli UP 19, koju čini katastarska parcela 515/2 i 515/3 K.O. Risan I, u zahvatu Detaljne studije lokacije „Sektor 10“ Spila – Risan – Rt Banja („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi br. 057/18), Opština Kotor, utvrđena je namjena parcele odnosno lokacije – turizam.

Planom je predviđena rekonstrukcija objekta. Preporučuje se izgradnja specijalizovanih hotela čime se cjelokupna ponuda i atraktivnost mjesta biti podignuta na viši nivo. Ovakav karakter turističkih objekata omogućava njegovo funkcionisanje tokom cijele godine, nezavisno od turističke sezone. Planira se proširenje hotelskih kapaciteta u cilju obezbjeđivanja većeg standarda, a što podrazumijeva povećanje kategorije postojećeg hotela „Teuta“ sa 2* i postojeća 234 ležaja na kategoriju sa 5*. U slučaju da se dogradnjom i rekonstrukcijom ne može obezbijediti traženi uslov visoke kategorije, moguće je srušiti postojeći hotel „Teuta“ i izgraditi novi u skladu sa urbanističkim parametrima.

Urbanističko-tehnički uslovi za predmetnu urbanističku parcelu UP 19 predviđaju sledeće parametre: bruto razvijena građevinska površina BRGP=23.400,00 m², indeks zauzetosti 0,57, indeks izgrađenosti 1,66, spratnost odnosno visina objekata – zadržava se postojeća spratnost sa maksimalnom visinskom kotom objekta 24,5 m.n.v.

Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja, propisano je da zadržavanje postojećih formi sa dogradnjom izdvojenih volumena ne obezbjeđuje očuvanje integriteta postojećeg objekta izatečenog pejzaža što upućuje na to da novoplanirane volumene treba inkorporirati tako da ne konkurišu postojećim, već da se doživljavaju kao jedna arhitektonska cjelina na način koji će dispozicijom i materijalizacijom ublažiti negativne posljedice postojećeg objekta na kulturni pejzaž. Kao najuspješnije rješenje izabrano je provlačenje pojasa spratnosti P+2 oko čitavog objekta sa formiranjem atrijuma koji omogućava razvoj centralnih funkcija u prizemlju i spratu i otvorenost prema moru. Ovaj koncept, uz odgovarajuću materijalizaciju,

obezbjeđuje da se sa bližih pozicija objekat doživljava kao objekat tradicionalne spratnosti P+2 a sa daljih pozicija i viših kota ozelenjene površine ravnih krovova čine objekat manje vidljivim u okruženju čime su značajno umanjeni negativni vizuelni uticaji. Ispitivanje volumetrije sa aspekta vizuelnih uticaja sa lokaliteta Carine, sa vidikovaca Tjesnac Verige, Ostrvo Gospa od Škrpjela i Ostrvo Sv. Đorđe, Kostanjica, sa Jadranske magistrale – Strpački Rt, Zadužbina Ljubatovića, Sopot, sa puta prema Nikšiću, sa viših tačaka puta kroz ruralno zaleđe, ukazalo je na potrebu smanjivanja visine objekta koja se vrši uklanjanjem krovnih ramova sa ozelenjavanjem krovnih površina i promišljenom materijalizacijom, kao i vizuelnim usitnjavanjem mase rezultira uspješnim uklapanjem u prirodni i kulturni pejzaž. Dispozicija planiranih kubusa objekta obezbjeđuje da se lokalitet Carine cjelovitije sagledava, prvenstveno zbog smanjenih visina građevine. U skladu sa zaključcima Studije vizuelnih uticaja planira se rekonstrukcija hotela Teuta sa dogradnjom i remodelovanjem fasada u cilju dobijanja novog turističkog i arhitektonskog repera koji će biti uspješnije integrisan u osjetljivi pejzaž zaliva. Prilikom dalje projektne razrade treba ispoštovati sljedeće mjere propisane Studijom vizuelnih uticaja:

1. Dogradnju hotela uskladiti sa postojećom konstrukcijom objekta.
2. Buduće dogradnje hotela ne smiju da konkurišu postojećem objektu, već ih treba inkorporirati u jedinstvenu arhitektonsko urbanističku cjelinu.
3. Ukloniti nefunkcionalne armirano betonske ramove i preispitati i tehnološka rješenja na završnoj etaži sa ciljem smanjenja visine objekta.
4. Imajući u vidu nalaze antičkih zidova u koritu rijeke Spile u zoni uz rijeku u širini od 15 m izbjegavati temeljenje objekta radi stvaranja mogućnosti za prezentaciju eventualnih nalaza.
5. Čitava lokacija sa priobalnom zonom, naročito nenasuti teren između puta i postojećeg objekta, je potencijalni arheološki lokalitet na koji se primjenjuju zakonske odredbe propisane članom 87 Zakona o zaštiti kulturnih dobara; Preporučuje se vršenje arheoloških istraživanja lokacije prije pristupanja izrade projekte dokumentacije zbog efikasnijih i svrsishodnijih projektnih rješenja kojima se kasnije omogućuje neporemećena dinamika građevinskih radova.
6. Maksimalno povećanje gabarita po horizontali, moguće je u nivou prizemlja, mezanina i I sprata, dominantno u obuhvatu prostiranja postojeće temeljne zone objekta sa pratećim građevinskim elementima.
7. Povećanje vertikalnih gabarita nije dozvoljeno.
8. Dogradnja prema moru po horizontali (dijelom slobodno prizemlje i mezanin) moguća je u punom kapacitetu lokacije – postojećeg izgrađenog partera, do zone postojećeg zelenila prema obali.
9. Uklanjanje nefunkcionalnih ramova sa krova postojećeg objekta i oslobađanje vizura.
10. U zonama za koje je procijenjena mogućnost dogradnje, visina ne smije da bude veća od P+2, sa poštovanjem visina postojećih etaža.
11. U rješavanju fasada ispitati mogućnost vizuelnog usitnjavanja – prekida naglašenih horizontala i formiranje zelenih prodora sa ciljem vizuelnog povezivanja sa morfologijom i urbanim strukturama grada i obezbjeđivanjem vizura prema moru za smještajne jedinice u nižim etažama centralnog dijela objekta.
12. Završnu obradu novodograđenih partija i remodelovanje fasada postojećeg hotela treba predvidjeti kombinacijom obloga kamenim pločama koloristički i strukturom usklađenim sa karakteristikama lokalnog kamena, i transparentnih materijala: staklo, drveni brisoleji, uz vertikalno i horizontalno ozelenjavanje na ugrađenim lakim mrežastim pregradama zakošenim pod uglom koji zauzimaju postojeća platna radi identifikacije sa postojećim arhitektonskim sklopom.

13. Predvidjeti ozelenjavanje horizontalnih krovnih površina – radi ublažavanja efekata gabarita velikog obima koji se sagledavaju sa većih visina.
14. Pergole, nadstrešnice na krovnim ravnima, liftovske kućice i spoljne jedinice klima uređaja na krovnim ravnima riješiti ozelenjavanjem prema priloženim primjerima iz urbanističko-tehničkih uslova i planskog dokumenta.
15. Objekat u vizurama treba da dominira kao zelena masa utopljena u pozadinu.
16. Solarne panele rješavati isključivo vertikalno, kao ograde terasa.
17. Očuvanje i unapređenje zida postojećeg zelenila uz magistralu i prema rijeci.
18. U okviru hotela predvidjeti prostor za postavku zbirke eksponata sa arheoloških istraživanja na lokalitetu Carine, a u okviru postavke budućeg arheološkog muzeja Risna. Prostor treba da bude organizovan u produžetku staze uz rijeku radi stvaranja kontinuirane veze lokaliteta Carine sa obalom, kao i mogućnosti prezentacije mogućih nalaza koji se očekuju u koritu rijeke na njenom ušću.
19. Određene hotelske sadržaje namijeniti i stanovnicima Risna (jahting klub, restoran, kafeterija, sportski sadržaji, trgovine).
 - Izvršiti analizu i dijagnozu stanja postojeće infrastrukture u cilju njenog osavremenjavanja i usklađivanja sa novim sadržajima hotela.
 - Prilikom remodelovanja fasada postojećeg hotela koristiti transparentne materijale: staklo, drvene brisoleje, pokretne zastore.
 - Isključiti mogućnost formiranja kontinualne linije objekata novom gradnjom, posebno u prizemlju objekta. U tom pravcu planirati prodore između postojećeg objekta hotela i planiranih horizontalnih proširenja gabarita objekta.
 - Ostvariti javno dostupnu obalu u zoni hotela – obalno šetalište.
 - Pravilnik o vrstama, minimalnim tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 63/10 i 47/12).

Planom su uspostavljena dva nova pješačka šetališta, javna prodora do mora, širine 3 m, sa obje strane lokacije hotela.

Prilikom dalje projektne razrade (Prema članu 18a Izmjena i dopuna Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora „Službeni list Crne Gore“ broj 56/13) za UP 19 potrebno je uraditi pojedinačnu Procjenu uticaja na baštinu koju donosi Uprava za zaštitu kulturnih dobara, kojom će se preispitati maksimalni urbanistički parametri dati ovim planom.

Na osnovu uvida u raspoloživu tehničku dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno arhitektonsko rješenje rekonstrukcije objekta – Hotel Teuta, projektovano od strane „Studio GRAD“ d.o.o. iz Podgorice, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijena građevinska površina BRGP=19.317,35 m², indeks zauzetosti 0,45 (planom dozvoljeno 0,57), indeks izgrađenosti 1,37 (planom dozvoljeno 1,66), spratnost objekata P+2 (novi objekti) i P+4 (postojeći hotel) (planom se zadržava postojeća spratnost), 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.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu Detaljne studije

lokacije „Sektor 10“ Spila – Risan – Rt Banja („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi br. 057/18), Opština Kotor.

Uvidom u List nepokretnosti 117 – prepis broj 106-919-22/2021 izdat 04.01.2021. godine od strane Uprave za nekretnine Područna jedinica Kotor, utvrđeno je da su predmetne katastarske parcele 515/2 i 515/3 K.O. Risan I u svojini „BRIV CONSTRUCTION“ d.o.o. Kotor 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 „BRIV CONSTRUCTION“ d.o.o. Kotor na idejno arhitektonsko rekonstrukcije objekta – Hotel Teuta, projektovanog od strane „Studio GRAD“ d.o.o. iz Podgorice na katastarskim parcelama 515/2 i 515/3 K.O. Risan I, u zahvatu Detaljne studije lokacije „Sektor 10“ Spila – Risan – Rt Banja („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi br. 057/18), 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), prema čemu i odlučeno 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.

VD GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Mirko Žižić, dipl.inž.arh

Obradio/la:

Nataša Pavićević, dipl. pravnik

