



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: 05-332/24-13313/9
Podgorica, 02.12.2024. godine

„IRVA“ DOO

BEOGRAD

Trg Republike br.3

NICOVIĆ ĐORĐIJE

BEOGRAD

Lackovićeva br.004

NICOVIĆ IRENA

BEOGRAD

Lackovićeva br.004

NICOVIĆ VANJA

BEOGRAD

Užička br.021A

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



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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: 05-332/24-13313/9

Podgorica, 02.12.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 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), 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 „IRVA“ Doo iz Beograda, Nicović Đorđija, Nicović Irene i Nicović Vanje, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Kalos“ DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom dana 27.11.2024.godine u 10:21:49 + 02'00', za izgradnju turističkog objekta- hotela 4*, na lokaciji koju čini UP 1, zona D, podzona D2, koju čine kat.parcele br.280/11, 280/15, 281/1 i 281/2 sve KO Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Centar" Kolašin- izmjene i dopune " ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.11/09), Opština Kolašin, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „IRVA“ Doo iz Beograda, Nicović Đorđiju, Nicović Ireni i Nicović Vanji, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Kalos“ DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom dana 27.11.2024.godine u 10:21:49 + 02'00', za izgradnju turističkog objekta- hotela 4*, na lokaciji koju čini UP 1, zona D, podzona D2, koju čine kat.parcele br.280/11, 280/15, 281/1 i 281/2 sve KO Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Centar" Kolašin- izmjene i dopune " ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.11/09), Opština Kolašin, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima : ukupne bruto razvijene građevinske površine 4 998.04m² (planom zadato 5 000.00m²), indeksa izgrađenosti 1,22 (planom zadato 1,22), površine pod objektom 995.68m² (planom zadato 1 000.00m²); indeksa zauzetosti 0,244 (planom zadato 0,244); spratnosti Po+S+Pv+3+Pk (planom zadato S+Pv+3+Pk) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/24-13313/1 od 11.10.2024.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratili su se „IRVA“ Doo iz Beograda, Nicović Đorđije, Nicović Irena i Nicović Vanja, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Kalos“ DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom dana 10.10.2024.godine u 08:57:34 + 02'00', za izgradnju turističkog objekta- hotela 4*, na lokaciji koju čini UP 1, zona D, podzona D2, koju čine

kat.parcele br.280/11, 280/15, 281/1 i 281/2 sve KO Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Centar" Kolašin- izmjene i dopune " ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.11/09), Opština Kolašin.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio 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, 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 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 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 obavezno 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: 084-10236/11-2022 izdati dana 21.03.2023. godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; List nepokretnosti br.153 KO Kolašin elektronski prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine od 02.10.2024.godine za kat.parcele br.281/1 i 281/2 KO Kolašin; List nepokretnosti br.669 KO Kolašin elektronski prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine od 02.10.2024.godine za kat.parcelu br.280/11 KO Kolašin; List nepokretnosti br.1186 KO Kolašin elektronski prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine od 02.10.2024.godine za kat.parcelu br.280/15 KO Kolašin; Ugovor o kupoprodaji UZZ br.200/2024 od 03.07.2024.godine zaključen između Irlenia Investment Limited Kipar i Irva Investicije Doo Beograd; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

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

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

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane "KALOS" d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.11.2024. godine u 10:21:49 +01'00', za izgradnju turističkog objekta – hotel 4* na urbanističkoj parceli UP1, zona D, podzona D2, koja se sastoji od kat.parc.br. 280/11, 280/15, 281/1 i 281/2, KO Kolašin, opština Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Centar"-Kolašin – Izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br.11/09), u Opštini Kolašin, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja turističkog objekta – hotela 4*, ukupne bruto razvijene građevinske površine 4 998,04m² (planom zadato 5 000,00m²), indeksa izgrađenosti 1,22 (planom zadato 1,22), površine prizemlja 995.68m² (planom zadato 1 000,00m²); indeksa zauzetosti 0,244 (planom zadato 0,244); spratnosti Pb+S+Pv+3+Pk (planom zadato S+Pv+3+Pk).

Prema Planskom dokumentu predmetna lokacija se nalazi u okviru površina za turizam i ugostiteljstvo i planirana je izgradnja hotela, maksimalne spratnosti S+Vp+3+Pk. Maksimalna BRGP objekta iznosi 5000,00m², dok maksimalni indeks zauzetosti iznosi 0,244, a maksimalni indeks izgrađenosti iznosi 1,22. Građevinska linija je definisana u grafičkim prilogima za svaku parcelu. Planom se ostavlja mogućnost da se iznad prizemnih prostora formira nadstrešnica ili erkeri u širini 1,50-2,00m radi zaštite od atmosferskih padavina i osunčanja pješačkih površina, ulaza i prizemnih prostora. Dozvoljena je izgradnja podzemnih garaža u cilju rješavanja mirujućeg saobraćaja.

Shodno navedenom, a uvidom u dopunjeno idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim, odnosno sa zadatom građevinskom linijom i osnovnim urbanističkim parametrima.

Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju iz Planskog dokumenta definisano je sljedeće:

Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni. Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou. Za sve objekte su predviđeni kombinovani krovovi. Nagib krovnih ravni je oko 25-60° stepeni. Krovni pokrivač je crijep, ceramida, eternit, tegola kanadeze, lim, šindra ili neki drugi kvalitetan materijal. Preporučuje se izrada prozorskih otvora i vrata od drveta bojeno natur ili u bijeloj boji, pri čemu posebnu pažnju posvetiti proporcijama otvora.

Uvidom u idejno rješenje utvrđeno je da je fasada objekta predviđena u kombinaciji ploča od ručno klesanog prirodnog kamena svijetlo sive boje debljine 3-5cm iz lokalnih majdana, i višeslojne fasade sa završnim slojem u vidu talpi od prirodnog termotretiranog drveta zaštićenog tamnijom nijansom braon boje (RAL 8008). Od istog materijala i u istoj boji predviđene su ograde terasa. Ostatak fasade je projektovan u Demit sistemu u tamno sivom tonu (RAL 7021). Spoljna vrata i prozori su od AL bravarije eloksirane u boji drveta (RAL 8014). Podovi na svim terasama se oblažu klinker keramikom i izoluju kondorom. Krov objekta je kos, nagiba 25-40°, sa svim potrebnim slojevima za pad i završnom oblogom u vidu rebrastih sendvič panela tamno sive boje (RAL 7021).

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

Kolski prilaz objektu je omogućen neposredno sa javne saobraćajnice (kp 317/2 KO Kolašin) na sjeveroistočnoj strani urb. parcele odakle se pristupa platou ispred ulaza u hotel i dalje rampom podzemnoj garaži, čiji je ulaz pozicioniran na sjeverozapadnoj strani objekta.

Uvidom u List nepokretnosti br.153 KO Kolašin elektronski prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine od 02.10.2024.godine utvrđeno je da su kat.parcele br.281/1 i 281/2 KO Kolašin, utvrđeno je da su iste u svojini Irva Investicije Doo Beograd, u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.669 KO Kolašin elektronski prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine od 02.10.2024.godine utvrđeno je da je kat.parcela br.280/11 KO Kolašin, u susvojini Nicović Đorđija u obimu prava 1/2, Nicović Irene u obimu prava 1/4 i Nicović Vanje u obimu pravav 1/4.

Uvidom u List nepokretnosti br.1186 KO Kolašin elektronski prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine od 02.10.2024.godine utvrđeno je da je kat.parcela br.280/15 KO Kolašin u svojini Irlenja Investmet Limited u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „IRVA“ Doo iz Beograda, Nicović Đorđiju, Nicović Ireni i Nicović Vanji, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Kaloš“ DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom dana 27.11.2024.godine u 10:21:49 + 02'00", za izgradnju turističkog objekta- hotela 4*, na lokaciji koju čini UP 1, zona D, podzona D2, koju čine kat.parcele br.280/11, 280/15, 281/1 i 281/2 sve KO Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Centar" Kolašin- izmjene i dopune * ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.11/09), 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, 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

