



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: 09-332/23-6782/11
Podgorica, 30.01.2025. godine

„MONTENEGRO LUXURY HOTELS AND RESORTS” DOO

KOTOR
Skaljari bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



MINISTAR

Slaven Radunović



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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 09-332/23-6782/11
Podgorica, 30.01.2025. 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 se „Montenegro luxury hotels and resorts“ d.o.o. iz Kotora, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane Moncore d.o.o. iz Podgorice, za izgradnju Hotela 5*, na lokaciji koju čine, Dio NOVA UP 1 sastavljena od UP 272, UP273, UP274, dio UP275, dio UP244 I dio UP259, koje čine kat.parcele br. 1089/1, 1090/2, 1089/12, 1089/8, dio 1091/1, 1089/5, 1088/1, dio 1091/1, 1089/4, 1090/3, 1089/3, 1090/4) KO Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Breza“ („Službeni list CG“-opštinski propisi br. 27/11), Opština Kolašin, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Montenegro luxury hotels and resorts“ d.o.o. iz Kotora, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane Moncore d.o.o. iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 16.12.2024. godine, 15:03:26 + 01'00', za izgradnju Hotela 5*, na lokaciji koju čine, Dio NOVA UP 1 sastavljena od UP 272, UP273, UP274, dio UP275, dio UP244 I dio UP259, koje čine kat.parcele br. 1089/1, 1090/2, 1089/12, 1089/8, dio 1091/1, 1089/5, 1088/1, dio 1091/1, 1089/4, 1090/3, 1089/3, 1090/4) KO Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Breza“ („Službeni list CG“-opštinski propisi br. 27/11), Opština Kolašin, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: Ukupna nadzemna bruto građevinska površina BRGP= 23.209,09 m² (planom propisano 23.209.09m²), indeks zauzetosti - 0,39 (planom propisano 0,40); indeks izgrađenosti 1,34(planom propisano 1.6); spratnost objekta Po+P+2+Pk (planom propisano P-P+2+Pk), i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/23-6782/1 od 04.09.2023.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Montenegro luxury hotels and resorts“ d.o.o. iz Kotora, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane Moncore d.o.o. iz Podgorice, za izgradnju Hotela 5*, na lokaciji koju čine, Dio NOVA UP 1 sastavljena od UP 272, UP273, UP274, dio UP275, dio UP244 I dio UP259, koje čine kat.parcele br. 1089/1, 1090/2, 1089/12, 1089/8, dio 1091/1, 1089/5, 1088/1, dio 1091/1, 1089/4, 1090/3, 1089/3, 1090/4) KO Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Breza“ („Službeni list CG“-opštinski propisi br. 35/13), 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 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: 08-332/22-483/8 izdati dana 14.03.2022.godine od strane Direktorata za planiranje i uređenje prostora, Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma; 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.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan “**Breza**” (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi br.27/11), Opština Kolašin, na lokaciji koju čine, Dio NOVA UP 1 sastavljena od UP 272, UP273, UP274, dio UP275, dio UP244 I dio UP259, koje čine kat.parcele br. 1089/1, 1090/2, 1089/12, 1089/8, dio 1091/1, 1089/5, 1088/1, dio 1091/1, 1089/4, 1090/3, 1089/3, 1090/4) KO Kolašin, planirana je mješovita namjena objekat u funkciji turizma – Hotel 5*.

Prema DUP-u “**Breza**” namjena parcela odnosno lokacije je mješovite namjene - turističko stanovanje TIP 1, u okviru ovog tipa moguća je izgradnja objekata u funkciji stanovanja, stanovanja u turizmu, objekata u funkciji samo turizma kao što su hoteli ili turistička naselja ili drugih djelatnosti koje su kompatibilne sa stanovanjem i koje mogu biti u kombinaciji sa stanovanjem isto tako ovaj tip je planiran na neizgrađenim prostorima.

Lokacija hotela se nalazi u neposrednoj blizini rijeke Tare i planom su predviđene zelene i pješačke zone. Hotel je smješten u zoni između 2 saobraćajnice, planiranim šetalištem, gdje objekat će biti povezan sa sportsko-rekreativnim i ostalim ugostiteljskim sadržajima duž obale rijeke Tare. Sa lokacije se pruža direktan pogled ka Bjelasici i NP Biogradska Gora.

Planom je definisano da je predviđena faznost izgradnje, gdje je neophodno završiti sve radove u skladu sa projektnom dokumentacijom koja obezbjeđuje kako funkcionisanje hotela sa 5* tako i kategorizaciju. Opis objekata sa sadržajima su :

Objekat 1 – centralni objekat u kome su projektovani centralni hotelski sadržaji, ekonomsko-tehnički blok i dio smještajnog kapaciteta. U centralnom hotelskom objektu – Objekat 1, smješteni su zajednički prostori za goste, servisni prostori, kao i tehnički prostori u podrumskoj i dijelom prizemnoj etaži. Prizemlje Objekta 1 je ujedno i centralno mjesto okupljanja, kako gostiju hotela, tako i drugih, dnevnih, posjetilaca. Iznad prizemlja na ravnom krovu objekta - formira se trg za goste hotela koji može služiti za ograničenu organizaciju događaja, ali i kao urbana bašta za goste sa nesmetanim pogledom ka Bjelasici. U fazi 1 imamo bazen, SPA centar, bioskop u dvije odvojene zone, isto tako ima toplu vezu između faze 1 i 2 (objekta 1 i 2) koja omogućava nesmetanu komunikaciju gostiju do glavnog hotelskog restorana, spa i centra recepcije.

Objekat 2 – u kojem je projektovan dio smještajnog kapaciteta konkretno apartamni, sa neophodnim tehničkim i servisnim prostorijama. Nalazi se podrumaska etaža sa servisno-tehničkim prostorijama i vešerajem koji su neophodni za funkcionisanje cijelog hotela.

Objekat 3 – u kojem je projektovan dio smještajnog kapaciteta, sa neophodnim tehničkim servisnim prostorijama. Isto tako imamo podrumsku etažu sa servisno-tehničkim prostorijama i vešerajem koji su neophodni za funkcionisanje cijelog hotela.

Objekat 4 – u kojem je projektovan dio smještajnog kapaciteta, sa neophodnim tehničkim i servisnim prostorijama sa toplom vezom sa Objektom/fazom 1. Projektovan je VIP ulaz za specijalne goste u skladu sa zahtjevima i standardima, dodatni lift iz VIP ulaza - samo za korisnike ovog ulaza i predsjednički apartman u potkrovlju. Kao što možemo konstatovati da tri objekta (Objekat 2,3,4) su predviđeni za smještajne kapacitete dok u podrumskim etažama sadrže tehničke iservisne prostore potrebne za funkcionisanje samog hotela.

Uređenje terena i pejzažna arhitektura - pješački prilaz kompleksu objekta sa javnih površina omogućen je preko interne saobraćajnice (prilaz Objektu 1 i Objektu 4). Pješački ulaz u VIP dio Objekta 4 predviđen je preko pristupne rampe sa glavne ulice. Pristup Objektu 2 i Objektu 3 je preko platoa sa glavne ulice koji je zbog visinske razlike riješen stepeništima i sa središnjeg dela pješačkom stazom povezan sa Objektom 1. Projektovano je geometrijsko parterno uređenje slobodnih i zelenih površina.

Za arhitekturu objekata i oblikovanju koristiti elemente tradicionalne arhitekture ukompovane na savremen način, gdje prilikom izbora materijala koristiti materijale koji su korišćeni u tradicionalnoj arhitekturi, koja treba ukomponovati sa savremenim materijalima i oblikovanjem koje će se takođe zasnivati na tradicionalnoj arhitekturi. Fasade objekata kao i krovni prekrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da dopunjeno idejno rješenje za izgradnju objekta mješovite namjene kao objekat u funkciji turizma – turističko stanovanje tip 1 – Hotela na lokaciji koju čini Dio NOVA UP 1 sastavljena od UP 272, UP273, UP274, dio UP275, dio UP244 I dio UP259, koje čine kat.parcele br. 1089/1, 1090/2, 1089/12, 1089/8, dio 1091/1, 1089/5, 1088/1, dio 1091/1, 1089/4, 1090/3, 1089/3, 1090/4) KO Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Breza" Opština Kolašin, projektovano od strane „MONCORE" DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 16.12.2024. godine u 15:03:26 + 01'00", izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: Ukupna nadzemna bruto građevinska površina BRGP= 23.209,09 m² (planom propisano 27.038,00m²), indeks zauzetosti - 0,39 (planom propisano 0,40); indeks izgrađenosti 1,37(planom propisano 1.6); spratnost objekta Po+P+2+Pk (planom propisano P-P+2+Pk), i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

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.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „Montenegro luxury hotels and resorts" d.o.o. iz Kotora, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „MONCORE" DOO Podgorica, za izgradnju Hotela 5*, na lokaciji koju čine, Dio NOVA UP 1 sastavljena od UP 272, UP273, UP274, dio UP275, dio UP244 I dio UP259, koje čine kat.parcele br. 1089/1, 1090/2, 1089/12, 1089/8, dio 1091/1, 1089/5, 1088/1, dio 1091/1, 1089/4, 1090/3, 1089/3, 1090/4) KO Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Breza" ("Službeni list CG"-opštinski propisi br. 27/11), 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

