



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: 09-332/22-5566/3
Podgorica, 11.08.2022. godine

“KIPS GRADNJA” D.O.O. PODGORICA

PODGORICA

Ankarski bulevar br. 21

U prilogu akta dostavljamo Vam rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Mirko Žižić





Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

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: 09-332/22-5566/3
Podgorica, 11.08.2022. 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 investitora “KIPS GRADNJA” D.O.O. Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkog objekta – Hotela 4*, na dijelu urbanističke parcele broj UP5, zone D, podzone D2, na katastarskoj parceli broj: 280/5 KO Kolašin, Opština Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kolašin Centar – izmjene I dopune („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 11/09), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost “KIPS GRADNJA” D.O.O. Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkog objekta – Hotela 4*, projektovanog od strane “A – TIM STUDIO” D.O.O. Podgorica, na dijelu urbanističke parcele broj UP5, zone D, podzone D2, KO Kolašin, Opština Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kolašin Centar – izmjene i dopune („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 11/09) u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta, i osnovnih urbanističkih parametara: indeksa zauzetosti 0,24 (planom propisan 0,28), indeksa izgrađenosti 1,38 (planom propisan 1,38), spratnosti objekta Po+Su+VP+3+Pk+Tv (planom dozvoljena Po+Su+VP+3+Pk+Tv) i odnosom prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-5566/1 od 26.07.2022. godine, Glavnom državnom arhitekti obratio se “KIPS GRADNJA” D.O.O. Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkog objekta – Hotela 4*, na dijelu urbanističke parcele broj UP5, zone D, podzone D2, na katastarskoj parceli broj: 280/5 KO Kolašin, Opština Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kolašin Centar – izmjene I dopune („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 11/09), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta i osnovnih urbanističkih parametara.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 05-6741/10 od 01.02.2021. godine, koji su izdati od strane Sekretarijata za planiranje prostora i komunalne poslove i saobraćaj, Opština Kolašin; Izjavu projektanta o planiranim i ostvarenim urbanističkim parametrima sa tabelarnim prikazom; List nepokretnosti 1567 – prepis od 03.08.2022.

godine za katastarsku parcelu broj: 280/5 KO Kolašin, na ime svojine 1/1 "KIPS GRADNJA" D.O.O. Podgorica, i Idejno rješenje arhitektonskog projekta predmetnog objekta.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, 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 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 objektata 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.

Shodno članu 237 Zakona, do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Naime, Detaljnim urbanističkim planom "KOLAŠIN - CENTAR" – Izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" broj 11/09), propisane su sledeće smjernice za izgradnju objekata : Turizam i ugostiteljstvo, gdje spadaju:

Luksuzni hoteli visoke kategorije, gradski hoteli, depadansi, luksuzne vile, apartmanski objekti, velnes centri, fitnes klubovi, teretane, luksuzna rent a vile, Tajm šering vile, Tajm šering apartmani, apartmani za izdavanje, kuće za izdavanje, Nacionalni restorani, konobe, Umjetničke galerije, knjižare, suvenirnice, kazino, otvorene pozornice, i dr.

Visina gradnje novih turističkih objekata, hotela je prizemlje 2 sprata i potkrovlje do prizemlje 4 sprata i potkrovlje u centralnoj zoni uz zauzetost urbanističke parcele od 35 do 60% od pripadajućih urbanističkih parcela za objekte bez podzemne garaže i omogućavanje veće zauzetosti za objekte koji u podzemnim etažama obezbijede dovoljan broj garažnih mjesta i tako oslobode urbanističku parcelu od saobraćaja i parkiranja vozila.

Parcelacija i preparcelacija: Ukupan izgradjeni prostor zahvaćen ovim planom je izdijeljen na urbanističke parcele, kao osnovne urbanističke cjeline. Urbanistička parcela može obuhvatati i više katastarskih parcela, a može se formirati i od dijela konkretne parcele

(slučajevi dijeljenja postojeće parcele u cilju omogućavanja izgradnje novog objekta), uz poštovanje kriterijuma direktne pristupačnosti sa javne komunikacije.

Regulacija i nivelacija:

Regulacija i nivelacija objekata i površina su nametnute, u najvećem dijelu zahvata, postojećim, naslijedjenim stanjem. Horizontalna regulacija postojećih objekata predviđenih za intervencije vezana je za sam objekat. Novoplanirani objekti su vezani za osovine saobraćajnica koje su definisane neophodnim elementima za prenošenje na teren, ili za postojeće objekte. Planom su date orijentacione visinske kote saobraćajnica kroz visine u Tjemenima saobraćajnica. Ove visinske kote treba provjeriti kroz geodetsko snimanje svake ulice i lokacije, jer su planom date na osnovu raspoloživih podataka iz geodetske podloge, tako da ih je neophodno provjeriti kod svakog konkretnog objekta. Visinska regulacija je predodređena značajem ovog prostora, postojećim stanjem i uspostavljenim odnosima susjednih objekata kao i saobraćajnica. Kod novih i samostojećih objekata visine moraju biti uskladjene sa opštom slikom naselja, nesmetanim vizurama i ekonomičnošću gradnje.

U grafičkim priložima je definisana visina objekata kroz datu maksimalnu spratnost objekta. Spratnost je definisana kao maksimalna uz odgovarajuću spratnu visinu, ali se u skladu sa potrebama investitora mogu graditi objekti nešto manje spratne visine, prilagođene potrebama i zahtjevima korisnika.

Takođe, u grafičkim priložima je definisan i horizontalni gabarit objekta na nivou prizemlja objekata. Ovi gabariti su orijentacioni, i provjerit će se kroz izradu projektne dokumentacije za svaki objekat pojedinačno, gdje su moguće određene korekcije uz poštovanje datih građevinskih linija i uslova za vertikalni gabarit objekta.

Planom se ostavlja mogućnost da se iznad prizemnih prostora formira nadstrešnica ili erkeri u širini od 1.5-2.5 metara radi zaštite od atmosferskih padavina i osunčanja pješačkih površina, ulaza i prizemnih prostora.

Oblikovanje prostora i materijalizacija: Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće unaprjedenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. 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. Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada.

Eventualnu etapnu gradnju treba predvidjeti tehničkom dokumentacijom, uz odgovarajuće odobrenje urbanističke službe.

Za sve objekte su predviđeni kombinovani krovovi. Nagib krovnih ravni je oko 25-60o stepeni. Krovni pokrivač je crijep, ćeramida, eternit, tegola kanadeze, lim, šindra ili neki drugi kvalitetan materijal.

Gdje postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje potkrovnih prostora u nepromijenjenom spolnjem gabaritu objekta. Preporučuje se izrada prozorskih otvora i vrata od drveta bojeno natur ili u bijeloj boji, pri čemu posebnu pažnju posvetiti proporcijama otvora. Preporučujemo za prozorske otvore odnos širina/visina 1/1.5.

Dimenzije parcela su definisane na grafičkim priložima parcelacije i regulacije. Uglavnom, ukoliko je to bilo moguće, ispoštovana je postojeća, katastarska parcelacija.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, idejno rješenje, grafički i tekstualni dio – tehnički opis i izjavu projektanta sa planiranim i ostvarenim urbanističkim parametrima, Glavni državni arhitekta konstatuje da je idejno rješenje arhitektonskog za izgradnju objekta – Hotela 4*, projektovanog od strane "A – TIM STUDIO" D.O.O. Podgorica, na dijelu urbanističke parcele broj UP5, zone D, podzone D2, KO Kolašin, Opština Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kolašin Centar – izmjene i dopune („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj11/09), izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta, i osnovnih urbanističkih parametara: indeksa zauzetosti 0,24 (planom propisan 0,28), indeksa izgrađenosti 1,38 (planom propisan 1,38), spratnosti objekta Po+Su+VP+3+Pk+TV (planom dozvoljena Po+Su+VP+3+Pk+Tv) i odnosom prema građevinskoj liniji.

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je priložena sledeća dokumentacija: Urbanističko-tehnički uslovi broj: 05-6741/10 od 01.02.2021. godine, koji su izdati od strane Sekretarijata za planiranje prostora i komunalne poslove i saobraćaj, Opština Kolašin; Izjava projektanta o planiranim i ostvarenim urbanističkim parametrima sa tabelarnim prikazom; List nepokretnosti 1567 – prepis od 03.08.2022. godine za katastarsku parcelu broj: 280/5 KO Kolašin, na ime svojine 1/1 "KIPS GRADNJA" D.O.O. Podgorica, i Idejno rješenje arhitektonskog projekta predmetnog objekta.

Sglasno izloženom činjeničnom stanju, stekli su se uslovi za legitimaciju investitora, shodno članu 91 st. 1 i 3 tačka 6. Zaskona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je jasno propisano da investitor gradi objekat gradi na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, a koju čini, između ostalog i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti "KIPS GRADNJA" D.O.O. Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkog objekta – Hotela 4*, projektovanog od strane "A – TIM STUDIO" D.O.O. Podgorica, na dijelu urbanističke parcele broj UP5, zone D, podzone D2, KO Kolašin, Opština Kolašin, Opština Kolašin, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kolašin Centar – izmjene i dopune („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj11/09), u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekta, kao i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta i odnosa prema građevinskoj liniji).

Sglasno 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

The image shows the official stamp of the Chief State Architect of Montenegro, which is circular and contains the text "Crna Gora" and "Ministarstvo ekologije, prostora i građevinarstva". Overlaid on the stamp is a handwritten signature in blue ink, which appears to be "Mirko Žižić".

Mirko Žižić