



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: 09-332/22-1852/4
Podgorica, 10.05.2022. godine

VLADO JEKNIĆ

PODGORICA
Vinogradska

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: 09-332/22-1852/4
Podgorica, 10.05.2022. 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 Vlada Jeknića iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju Eko hotela 4* sa stambenim objektima na kat.parcelama broj 177/1 i 178/1 KO Smailagića Polje, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Kolašin ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br.12/14), opština Kolašin, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost Vladu Jekniću iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju Eko hotela 4* sa stambenim objektima na kat.parcelama 177/1 i 178/1 KO Smailagića Polje, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Kolašin ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br.12/14), opština Kolašin, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna BRGP=2.572,10 m² (planom dato nadzemno 2.200 m² za lokaciju – ostvareno 2.198,00 m²), indeks zauzetosti 0,18 (planom nije dato), indeks izgrađenosti 0,31 (planom dato 0,31 za lokaciju), spratnost objekata Po/Su+P+Pk za hotel i P+1 za vile P+1 (planom dato P+1+Pk ili S+P+Pk za hotel i S+P+Pk ili P+1+Pk za vile), i ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-1852/1 od 18.03.2022. godine Glavnom državnom arhitekti obratio se Vlado Jeknić iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju Eko hotela 4* sa stambenim objektima na kat.parcelama broj 177/1 i 178/1 KO Smailagića Polje, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Kolašin ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br.12/14), opština Kolašin, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna BRGP=2.572,10 m² (planom dato nadzemno 2.200 m² za lokaciju – ostvareno 2.198,00 m²), indeks zauzetosti 0,18 (planom nije dato), indeks izgrađenosti 0,31 (planom dato 0,31 za lokaciju), spratnost objekata Po/Su+P+Pk za hotel i P+1 za vile P+1 (planom dato P+1+Pk ili S+P+Pk za hotel i S+P+Pk ili P+1+Pk za vile), i ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti,

sljedeću dokumentaciju: Urbanističko - tehničke uslove broj: 05-5962/7 izdate 08.11.2019. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj- Opština Kolašin; List nepokretnosti br. 708 KO Smailagića Polje – Prepis br. 115-919-814/2022 od 09.03.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Kolašin za kat. parcele broj 177/1 i 178/1 KO Smailagića Polje; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatah i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćene geodetske organizacije; Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

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 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 važećeg planskog dokumenta Prostorno urbanistički plan opštine Kolašin („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 12/14), opština Kolašin, na kat. parcelama 177/1 i 178/1 KO Smailagića Polje planirana je izgradnja Eko hotela 4* sa stambenim objektima u ruralnom naselju.

Urbanistički parametri predviđeni za predmetnu lokaciju: za hotel ukupna BRGP=1500 m², za stambene objekte ukupno BRGP=100 m², indeks zauzetosti parcele 0,20, indeks izgrađenosti 0,25, spratnost objekata tri etaže (P+1+Pk ili S+P+Pk).

Parcelacija zemljišta u svrhu osnivanja urbanističkih parcela može se obavljati samo unutar građevinskog područja (unutar zona koje su razrađene kroz detaljne planove). 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“ stubića (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 postiži 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.

Uslovi za izgradnju novih stambenih objekata u ruralnim naseljima:

- Maksimalna površina novog objekat za stanovanje je 250 m²
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele/lokacije u seoskim naseljima je 0,20 a maksimalni indeks izgrađenosti parcele je 0,25.
- Minimalna površina parcele/lokacije (može da se satoji iz jedne, dijela jedne ili više katastarskih parcela) za koju se izdaju uslovi je 1.000 m². (Izuzetno minimalna površina parcele/lokacije može biti 600 m² sa maksimalnim BGP-om objekta 100 m²)
- Gradjevinska linija za nove objekte za stanovanje mora biti postavljena na min 5 m a preporučuje se 15 m od regulacione linije /od saobraćajnice ili puta/ da bi se očuvao ruralni ambijent i podstaklo pejzažno uređenje dvorišta.
- Udaljenost nove stambene jedinice ne smije biti manja od 10m od susjednog objekta na drugoj parceli.
- Maksimalna visina nove stambene jedinice je tri etaže (S+P+Pk ili P+1+Pk) ili 12 m
- Novi stambeni objekat mora da ima pristupni put min 4m širine (interventne službe), uz zabranu parkiranja na pristupnom putu.
- Nije dozvoljena izgradnja betonskih ograda. Maksimalna visina ograde je 1.5m, preporučuje se 1.2m. Planirati drvenu ogradu ili «zelenu» ogradu.
- Novi objekti moraju da zadovoljavaju sve uslove i standarde energetske efikasnosti
- Preporučuje se sađenje autohtonog drveća na parceli ili vrsta koje pripadaju porodici voća (kruška, šljiva, jabuka, trešnja).
- Koristiti lokalne sirovine za građenje, drvo, kamen
- Krovovi su obavezno kosi, nagiba krovnih ravni je od 40°. Potkrovlja mogu imati nazidak visok najviše 1,60m.
- Odvodnjavanje atmosferskih voda sa objekta nije dozvoljeno preko susedne/ih parcela.

Smjernice za parkiranje u ruralnim naseljima:

- Podzemne etaže za parkiranje se ne preporučuju zbog očuvanja arhitektonskog karaktera kuća i pomoćnih objekata.
- Parkiranje vozila se mora regulisati u okviru parcele ili javne površine ispred parcele (ukoliko to dozvoljava stanje na terenu), i to jedno parking/garažno mesto na svakih 100m² stanovanja/poslovnog prostora, odnosno prema standardu za specifične namjene. Prostor za parkiranje ne treba da zauzme više od 25% prednjeg dijela kuće, a ukoliko je to nemoguće ostvariti, parking mjesto treba postaviti sa strane ili iza kuće.

Eko hotel je forma smještaja u ruralnom području koja je održivo intergrirana 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.

Karakteristike objekta:

- Maximalna BGP objekta je 1500m²
- Minimalni smještajni kapacitet je 7 ležajeva a maksimalan smještajni 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 kolaškingskog 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

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje Eko hotela sa 4* i stambenih objekata u ruralnom naselju, projektovano od strane „BUSINESSART“ d.o.o. Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna BRGP=2.572,10 m² (planom dato nadzemno 2.200 m² za lokaciju – ostvareno 2.198,00 m²), indeks zauzetosti 0,18 (planom nije dato), indeks izgrađenosti 0,31 (planom dato 0,31 za lokaciju), spratnost objekata Po/Su+P+Pk za hotel i P+1 za vile P+1 (planom dato P+1+Pk ili S+P+Pk za hotel i S+P+Pk ili P+1+Pk za vile).

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu. Pristup objektima obezbijeđen je preko postojeće saobraćajnice - nekategorisani put kat. parcela 172/1, korišćenje Javno dobro putevi 1/1.

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 i urbanističkim parametrima u zahvatu Prostornog urbanističkog plana opštine Kolašin („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 12/14), opština Kolašin.

Uvidom u List nepokretnosti 708 – Prepis broj: 115-919-814/2022 od 09.03.2022. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – PJ Kolašin, utvrđeno je da je predmetne katastarske parcele broj 177/1 i 178/1 KO Smailagića Polje u svojini Vlada Jeknića 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 Vladi Jekniću iz Podgorice, na idejno arhitektonsko rješenje, za izgradnju Eko hotela 4* sa stambenim objektima na kat.parcelama broj 177/1 i 178/1 KO Smailagića Polje, u zahvatu Prostorno urbanističkog

plana 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