



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: 09-332/22-4085/3
Podgorica, 20.06.2022. godine

„TEHNO MAX“ DOO

PODGORICA
V Proleterske bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

MIRKO ŽIŽIĆ



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: 09-332/22-4085/3
Podgorica, 20.06.2022. 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 „TEHNO MAX“ Doo iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju postojećeg objekta „Hotel Vir“ u hotel 4* na urbanističkoj parceli br.UP 100, u zoni C koju čini katastarska parcela broj 2/2 KO Boljevići u zahvatu Državne studije lokacije „Virpazar“ („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi br. 13/15), Opština Bar, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „TEHNO MAX“ Doo iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju postojećeg objekta „Hotel Vir“ u hotel 4* na urbanističkoj parceli br.UP 100, u zoni C koju čini katastarska parcela broj 2/2 KO Boljevići u zahvatu Državne studije lokacije „Virpazar“ („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi br. 13/15), Opština Bar, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP 3.742,50 m² (planom dato 4.260,90 m²), površina pod objektom 862,00 m² (planom dato 860,00 m²), indeks zauzetosti 0,37 (planom dato 0,37), indeks izgrađenosti 1,63 (planom dato 1,86), spratnost objekta P+2+Pk (planom dato P+4) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-4085/1 od 30.05.2022.godine Glavnom državnom arhitekti obratio se „TEHNO MAX“ iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju postojećeg objekta „Hotel Vir“ u hotel 4* na urbanističkoj parceli br.UP 100, u zoni C koju čini katastarska parcela broj 2/2 KO Boljevići u zahvatu Državne studije lokacije „Virpazar“ („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi br. 13/15), Opština Bar, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP 3.742,50 m² (planom dato 4.260,90 m²), površina pod objektom 862,00 m² (planom dato 860,00 m²), indeks zauzetosti 0,37 (planom dato 0,37), indeks izgrađenosti 1,63 (planom dato 1,86), spratnost objekta P+2+Pk (planom dato P+4) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

Imenovani je uz zahtjev dostavio sledeću dokumentaciju: Idejno rješenje predmetnog objekta u elektronskoj formi; Urbanističko-tehničke uslove broj: 07-014/20-470 izdate 21.09.2020 godine u Baru od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj; List nepokretnosti 36 KO Boljevići – prepis br.102-919-9528/2022 od 29.04.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Bar; Izjavu geodetske licencirane organizacije o identifikaciji urbanističke parcele i katastarske parcele, kao i Izjavu projektanta u odnosu na član 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata; Rješenje o konzervatorskim uslovima broj UP/103-251/2020/5 od 11.09.2020. godine donijeto od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

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, 44/18, 63/18, 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 Državna studija lokacije „Virpazar“ („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi br. 13/15) , Opština Bar, na urbanističkoj parceli UP br.100, zona C, koju čini veći dio kat. parcele 2/2 KO Boljevići, planirana je rekonstrukcija objekta Hotel „Vir“.

Urbanistički parametri predviđeni za predmetnu lokaciju su: BRGP 4.260,90 m² indeks zauzetosti 0,37, indeks izgrađenosti 1,86 i spratnost objekta P+4.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje rekonstrukcija objekta hotel „Vir“, projektovano od strane „LZ PROJECT“ d.o.o. Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP 3.742,50 m² (planom dato 4.260,90 m²), površina pod objektom 862,00 m² (planom dato 860,00 m²), indeks zauzetosti 0,37 (planom dato 0,37), indeks izgrađenosti 1,63

(planom dato 1,86), spratnost objekta P+2+Pk (planom dato P+4) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

U smjernicama Državne studije lokacije "Virpazar" za rekonstrukciju postojećeg objekta "Hotel Vir" na urbanističkoj parceli UP 100 u zoni "C" na većem dijelu katastarske parcele 2/2 KO Boljevići, navodi se:

Planirana je rekonstrukcija postojećih objekata u skladu sa kapacitetima iskazanim u tabeli, a u skladu sa Konzervatorskim uslovima izdatim od strane nadležne institucije.

Za Hotel "Vir" planirana je nadgradnja postojećih objekata Hotela nad postojećim horizontalnim gabaritom u cilju obogaćivanja sadržaja u skladu sa savremenim potrebama turističke ponude. Planirana krovna terasa može se koristiti za izgradnju bazena, restorana, tehničkih prostorija u funkciji projektovanih sadržaja i sl. Površina ove etaže ulazi u BGP datu u tabeli. Površina horizontalnog gabarita, BGP i spratnost dati su u tabeli. Planirani broj ležaja je 60.

Objekat Hotela "Vir" takođe je planiran za rekonstrukciju i adaptaciju u skladu sa standardima iz oblasti turizma.

Imajući u vidu atraktivni prostor koje tretira predmetna Studija lokacije, potrebno je posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju planiranih sadržaja. Relacija tradicionalnog i istorijskog sa jedne i savremenog, modernog sa druge strane, sastavni je subjekt svih diskursa o razvoju društva i prostora. Ova relacija treba biti posebno naglašena u procesu projektovanja objekata u zahvatu predmetne studije lokacije. U tom smislu neophodno je poštovati suštinske principe arhitekture ovog podneblja oličene u: jednostavnosti proporcije i forme; prilagođenosti forme objekata topografiji terena; prilagođenosti klimatskim uslovima; upotrebi autohtonih materijala i vegetacije.

Opšte preporuke su da je potrebno afirmisati upotrebu prirodnih materijala. Imajući u vidu denivelisanost terena u nekim od zona u obuhvatu ovog plana potrebno je posebnu pažnju posvetiti uređenju terena, njegovom ozelenjavanju kao i oblikovanju i materijalizaciji kaskada, gdje je neophodna upotreba kamena. Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun bruto građevinske površine sa 100%. Takođe, obavezno je obezbjediti prilaze svim objektima i površinama javnog korišćenja licima sa otežanim kretanjem, a u skladu sa Zakonom.

Kvalitet ovog prostora posebno ističe neposredna blizina jezera, objekata kulturne baštine i najatraktivnija smjena pejzaža, što sve mora doći do izražaja u pejzažnom uređenju ovog prostora. Zelene površine uz objekat hotela Vir su uglavnom oskudno parterno uređenje i u narednom periodu neophodno je izvršiti rekonstrukciju i unapređenje ovih površina. Poželjno je planirati vertikalno zelenilo radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Uređenje ovih površina kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja (staze, platoi, osvetljenje, mobilijar), uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara i Izjava geodetske licencirane organizacije kojom se potvrđuje identifikacija/poređenje urbanističke parcele i katastarskih parcela u njenom zahvatu, kao i identifikacija tačne lokacije predmetnog objekta.

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 planskog dokumenta Državna studija lokacije „Virpazar“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 13/15), Opština Bar.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju postojećeg objekta "Hotel Vir" u hotel 4* na urbanističkoj parceli br.UP 100, u zoni C koju čini katastarska parcela broj 2/2 KO Boljevići u zahvatu Državne studije lokacije „Virpazar“ („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi br. 13/15), Opština Bar, izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP 3.742,50 m² (planom dato 4.260,90 m²), površina pod objektom 862,00 m² (planom dato 860,00 m²), indeks zauzetosti 0,37 (planom dato 0,37), indeks izgrađenosti 1,63 (planom dato 1,86), spratnost objekta P+2+Pk (planom dato P+4) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

Uvidom u List nepokretnosti br. 36 KO Boljevići – prepis br.102-919-9528/2022 od 29.04.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Bar utvrđeno je da je katastarska parcela broj 2/2 KO Boljevići, u svojini „Tehno Max“ Doo Podgorica 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 „TEHNO MAX“ Doo iz Podgorica, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „LZ PROJECT“ DOO Podgorica, za rekonstrukciju postojećeg objekta "Hotel Vir" u hotel 4* na urbanističkoj parceli br.UP 100, u zoni C koju čini katastarska parcela broj 2/2 KO Boljevići u zahvatu Državne studije lokacije „Virpazar“ („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi br. 13/15), Opština Bar u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji).

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

