



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proletarske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-1872/6
Podgorica, 03.02.2021. godine

„TEHNO MAX“ D.O.O.

PODGORICA
Bulevar Pera Četkovića 43

Dostavlja se rješenje, broj i datum gornji, kojim se **daje saglasnost** na idejno arhitektonsko rješenje za rekonstrukciju postojećeg objekta "Hotel Vir" u hotel 4* bruto razvijene građevinske površine BRGP=4,244.41 m², projektovano od strane "DOM XXI" D.O.O. iz Podgorice na urbanističkoj parceli UP 100 u zoni "C" koju čini katastarska parcela 2/2 KO Boljevići u zahvatu Državne studije lokacije "Virpazar" („Sl.list Crne Gore, opštinski propisi.“, br. 13/15), Opština Bar, sa indeksom izgrađenosti 1,85 (planom propisan 1,86), indeksom zauzetosti 0,37 (planom propisan 0,37) i spratnosti objekta P+3+Krovnna terasa.

MINISTAR

Prof. dr Ratko Mitrović



Obradili:

Nataša Pavićević, samostalni savjetnik I

Siniša Minić, samostalni savjetnik I



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: 05-1872/6

Podgorica, 03.02.2021. godine

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), rješavajući po zahtjevu "TEHNO MAX" D.O.O. iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje za rekonstrukciju postojećeg objekta "Hotel Vir" u hotel 4* bruto razvijene građevinske površine BRGP=4,244.41 m², projektovanog od strane "DOM XXI" D.O.O. iz Podgorice na urbanističkoj parceli UP 100 u zoni "C" koju čini katastarska parcela 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

"TEHNO MAX" D.O.O. iz Podgorice **daje se saglasnost** na idejno arhitektonsko rješenje za rekonstrukciju postojećeg objekta "Hotel Vir" u hotel 4* bruto razvijene građevinske površine BRGP=4,244.41 m², projektovanog od strane "DOM XXI" D.O.O. iz Podgorice na urbanističkoj parceli UP 100 u zoni "C" koju čini katastarska parcela 2/2 KO Boljevići u zahvatu Državne studije lokacije "Virpazar" („Sl.list Crne Gore, opštinski propisi.“, br. 13/15), Opština Bar, sa indeksom izgrađenosti 1,85 (planom propisan 1,86), indeksom zauzetosti 0,37 (planom propisan 0,37) i spratnosti objekta P+3+Krovna terasa.

o b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-1860/1 od 09.11.2020. godine, Nelović Ismet iz Ulcinja obratio se Glavnom državnom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje za rekonstrukciju postojećeg objekta "Hotel Vir" u hotel 4* bruto razvijene građevinske površine BRGP=4,244.41 m², projektovanog od strane "DOM XXI" D.O.O. iz Podgorice na urbanističkoj parceli UP 100 u zoni "C" koju čini katastarska parcela 2/2 KO Boljevići u zahvatu Državne studije lokacije "Virpazar" („Sl.list Crne Gore, opštinski propisi.“, br. 13/15), Opština Bar.

Imenovani je uz zahtjev dostavio sledeću dokumentaciju: dopunjeno 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 342 – prepis izdat 15.12.2020. godine od strane Uprave za nekretnine PJ Bar; Izjavu geodetske licencirane organizacije o identifikaciji urbanističke parcele i katastarskih parcela, kao i identifikacija tačne lokacije predmetnog objekta od 22.07.2020. godine; Izjavu projektanta u odnosu na član 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata; Rješenje o konzervatorskim uslovima broj UP/I03-25I/2020/5 od 11.09.2020. godine donijeto od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara; Konzervatorsko obrazloženje idejnog arhitektonskog rješenja.

Članom 87 stav 4 tačka 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 objekata iz člana 154 ovog zakona.

Saglasnost iz stava 4 tačke 1, 2, 4 i 5 ovog člana izdaje se rješenjem u roku od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva i čini sastavni dio glavnog projekta.

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.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, Glavni državni arhitekta je razmotrio zahtjev, idejno arhitektonsko rješenje za rekonstrukciju postojećeg objekta i odlučio kao u dispozitivu rješenja.

Uvidom u dostavljenu tehničku dokumentaciju, Glavni državni arhitekta je utvrdio da je idejno arhitektonsko rješenje rekonstrukcije postojećeg objekta – "Hotel Vir" u skladu sa smjernicama za usklađivanje iz planskog dokumenta, a ovo iz sljedećih razloga:

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.

Za Zonu C – prostor brda Besac planirana je rekonstrukcija postojećih objekata u cilju osavremenjivanja a u skladu sa konzervatorskim uslovima prema smjernicama Studije zaštite kulturnih dobara.

Zbog specifične konfiguracije terena na kojoj se nalaze ovi objekti od kojih neki predstavljaju potencijalno nepokretno kulturno dobro, kao i činjenice da se nalaze u obuhvatu zaštićene okoline nepokretnog kulturnog dobra Utvrđenja Besac, svaka gradnja novih objekata bi devalvirala sveukupne vrijednosti postojećih objekata i ambijenta, pa je iz tog razloga u ovoj zoni isključena mogućnost planiranja novih objekata.

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

Planski dokument propisuje sledeće urbanističke parametre za UP 100 u zoni "C": bruto građevinska površina objekata BGP=4.260,90 m², indeks zauzetosti 0.37, indeks izgrađenosti 1.86 i spratnosti objekta P+3+Krovnna terasa (broj etaža 5).

Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja propisano je da:

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%.

Rješenje broj: UP/I-03-251/2020-5 - Konzervatorski projekat rekonstrukcije objekta Hotel "Vir", Virpazar, Opština Bar, uraditi po sljedećim konzervatorskim uslovima:

- Prilikom planiranja rekonstrukcije predmetnog hotela treba u potpunosti uzeti u obzir uticaj predviđene dogradnje na vrijednosti kulturnog dobra "Kulturno istorijska cjelina Virpazar", njegovu autentičnost, integritet i vizuelni identitet. Izvršiti analizu postojećeg stanja i jasno prikazati prepoznate vrijednosti.
- Izvršiti komparaciju uticaja predmetnog objekta prije i poslije planiranih intervencija i dati prikaz postojećeg stanja i novoprojektovane strukture u cilju sagledavanja odnosa promjena gabarita i njihovog uticaja na zatečene vrijednosti prostora.
- Shodno tome Konzervatorski projekat treba da sadrži realne vizuelne prikaze i procjenu mogućih uticaja na sve zatečene vrijednosti predmetnog prostora, a naročito na vizure kulturnog dobra "Kulturno istorijska cjelina Virpazar", "Utvrđenje Besac" i "Spomen-ploča u znak borbe od 13. jula". Navedeno se posebno odnosi na vizure sa jezera.
- Budući da postojeći objekat već predstavlja prostornu dominantu, pri projektovanju je potrebno predvidjeti intervencije na način da vertikalni gabariti ne premašuju postojeću maksimalnu visinu objekta.
- U arhitektonskom oblikovanju i rekonstrukciji koristiti jednostavne i nenametljive forme, elemente i detalje usklađene sa zatečenom arhitekturom i prilagođene neposrednom okruženju; Fasade objekta koloristički usaglasiti uz korišćenje boja karakteristilnih za ovo podneblje (pastelne nenametljive tonove).

Dopunjeno idejno arhitektonsko rješenje rekonstrukcije Hotela "Vir" prikazuje objekat – hotel 4* koji je rađen u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta i prema konzervatorskim uslovima, i koji oblikovnošću i materijalizacijom ispunjava likovni izraz okoline i usklađenost sa ambijentalnom cjelinom Virpazara. Materijalizacija na objektu je primijenjena u skladu sa preporukama Konzervatorskih uslova, primjenom pastelnih i neagresivnih boja i tonova.

Konstatovano je da je u sklopu predmetne tehničke dokumentacije dostavljena Izjava projektanta, u originalu sa pečatom i potpisom od 30.12.2020. godine, u odnosu na član 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20) sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara (bruto razvijena

građevinska površina BRGP, indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost i odnos prema građevinskoj liniji).

Takođe, u sklopu predmetne tehničke dokumentacije dostavljena je Izjava geodetske licencirane organizacije, u originalu sa pečatom i potpisom od 23.11.2020. godine, kojom se potvrđuje identifikacija/poređenje urbanističke parcele i katastarskih parcela u njenom zahvatu, kao i identifikacija tačne lokacije predmetnog objekta.

Konstatovana je legitimnost investitora u smislu člana 91 stav 6 - dokaz o pravu svojine na zemljištu odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu: List nepokretnosti 36 – prepis broj 102-919-19018/2020 izdat 23.11.2020. godine od strane Uprave za nekretnine PJ Bar, navodi se da je predmetna katastarska parcela 2/2 KO Boljevići u opštini Bar u svojini "TEHNO MAX" D.O.O. Podgorica, u obimu prava 1/1.

Saglasno izloženom, ovaj javnopravni organ odlučio 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.

MINISTAR



Prof. dr Ratko Mitrović

Obradili:

Nataša Pavićević, samostalni savjetnik I

Siniša Minić, samostalni savjetnik I