



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica
u oblasti arhitekture

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

Broj: 09-332/23-8280/6
Podgorica, 29.04.2024. godine

„CEYLAN INVEST & CONSTRUCTION „ D.O.O.

Adresa: Bulevar Ivana Crnojevića
PODGORICA

U prilogu ovog dopisa, dostavlja vam se rješenje, broj i datum gornji.

Obradila,

Načelnica Direkcije

Pavičević Nataša, dipl.pravnik

N. Pavičević

Dostavljen:

-Naslovu;

-a/a.

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
MINIC SINIŠA, dipl.inž.arh.



Siniša Minic



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja
urbanizma i državne imovine
Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u
oblasti arhitekture

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

Broj: 09-322/23-8280/6
Podgorica, 29.04.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87. st. 1 i 4. tač. 1. al. 1. i 2., člana 88. stav 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore” br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „CEYLAN INVEST CONSTRUCTION” D.O.O. Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta „Arhibiro” D.O.O. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom dana 12.04.2024. u 16:52:14, +02'00', za izgradnju turističkog objekta - Hotel 5* sa depadansima sa kondo modelom poslovanja, faze A, B, C, D, E, F i G - fazna izgradnja, BRGP objekata 14.106,09 m², na lokaciji - k.p. 1/1 I 681/1, KO „Đenovići”, na urbanističkim parcelama UPA i UPB, u zahvatu Urbanističkog projekt „Amathist – Đenovići”, („Službeni list Crne Gore” opštinski propisi, br.1,1/09), Opština Herceg Novi, donosi

RJEŠENJE

DAJE se saglasnost „CEYLAN INVEST CONSTRUCTION” D.O.O. Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta „Arhibiro” D.O.O. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom dana 12.04.2024. u 16:52:14, +02'00', za izgradnju turističkog objekta - Hotel 5* sa depadansima sa kondo modelom poslovanja, faze A, B, C, D, E, F i G - fazna izgradnja, BRGP objekata 14.106,09 m², na lokaciji – katastarske parcele, br. 1/1 I 681/1, KO „Đenovići”, na urbanističkim parcelama UPA i UPB, u zahvatu Urbanističkog projekt „Amathist – Đenovići”, („Službeni list Crne Gore” opštinski propisi, br.1,1/09), Opština Herceg Novi u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: za UPA indeks zauzetosti 0,24 (Planom propisan 0,30), indeks izgrađenosti 1,09 (Planom propisana 1,10), spratnosti objekta G+S+P+3 (Planom propisana spratnost: S+P+3), za UPB indeks zauzetosti 0,24 (Planom propisan 0,30), indeks izgrađenosti 0,99 (Planom propisan: 1,10), spratnosti objekta :Po+S+P+3 i G+S+P+2 (Planom propisana spratnost: S+P+3), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Obrazloženje

Aktom, br.09-322/23-8280/1 od 24.10.2023.godine, sa dopunom istog, br.09-322/23-8280/4 od 21.11.2023. godine, „CEYLAN INVEST CONSTRUCTION” D.O.O. Podgorica, obratilo se ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenjem državnih smjernica u oblasti arhitekture zahtjevom za izdavanjem saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta „Arhibiro” D.O.O. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom dana 12.04.2024. u 16:52:14, +02'00', za izgradnju turističkog objekta

- Hotel 5* sa depadansima sa kondo modelom poslovanja, faze A, B, C, D, E, F i G - fazna izgradnja, BRGP objekata 14.106,09 m², na lokaciji - k.p. 1/1 I 681/1, KO „Đenovići“ , na urbanističkim parcelama UPA i UPB, u zahvatu Urbanističkog projekt "Amathist – Đenovići", ("Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br.1,1/09), Opština Herceg Novi, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: za UPA indeks zauzetosti 0,24 (Planom propisan 0,30), indeks izgrađenosti 1,09 Planom propisana 1,10), spratnosti objekta G+S+P+3 (Planom propisana spratnost: S+P+3), za UPB indeks zauzetosti 0,24 (Planom propisan 0,30), indeks izgrađenosti 0,99 (Planom propisan: 1,10), spratnosti objekta :Po+S+P+3 i G+S+P+2 (Planom propisana spratnost: S+P+3), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sledeću dokumentaciju: Izjavu odgovornog inženjera arhitekture – privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju projektanta "Arhibiro" D.O.O. Podgorica ovjereno elektronskim potpisom dana 12.04.2024. u 16:52:14, +02'00', za izgradnju turističkog objekta - Hotel 5* sa depadansima sa kondo modelom poslovanja, faze A, B, C, D, E, F i G - fazna izgradnja, BRGP objekata 14.106,09 m², na lokaciji - k.p. 1/1 I 681/1, KO „Đenovići“ , na urbanističkim parcelama UPA i UPB, u zahvatu Urbanističkog projekt "Amathist – Đenovići", ("Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br.1,1/09), Opština Herceg Novi u kojoj je utvrđeno da je tehnička dokumentacija urađena na osnovu urbanističko-tehničkih uslova, br. 02-3-350-UPI -1254/2019 I 02-3-350UPI -1253/2019, izdatih od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, Ninistarstva održivog razvoja i turizma, te da je projektovani objekat u okviru zadatih urbanističkih parametara - indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta kao i odnos prema građevinskim linijama , kao i bruto razvijena građevinska površina objekta. Idejnim rješenjem je obezbijeđen saobraćajni priključak objektu shodno planskom dokumentu i urbanističko-tehničkim uslovima sa magistralnog puta Herceg Novi- Kotor koji se nalazi u sklopu katastarske parcele br. 671/1 K.O.Đenovići. Dat je i tabelarni prikaz ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu geodetske licencirane organizacije " Geodata " D.O.O.Herceg Novi u kojoj je utvrđeno da je na osnovu geodetskog snimanja, projektovani objekat nalazi na dijelu katastarske parcele br. 1 K.O.Đenovići a Idejnim rješenjem je obezbijeđen saobraćajni priključak objektu i lokaciji shodno planskom dokumentu i urbanističko-tehničkim uslovima sa magistralnog puta : Herceg Novi – Kotor, koji se nalazi u okviru kat. parcele, br. 671/1 K.O.Đenovići u naravi put- svojina Crna Gora; Listovi nepokretnosti 1091- prepis, i 683-prepis, izdati od strane Uprave za nekretnine- Područna jedinica Herceg Novi, br. 109-919-4812/2024 i br. 109-919-4813/2024 od 11.04.2024. godine u kojoj je utvrđena svojina imenovanog privrednog društva " CEYLAN INVEST CONSTRUCTION" D.O.O. Podgorica, na katastarskoj parceli br. 681/1 K.O.Đenovići i na katastarskoj parceli, br. 1/1 K.O.Đenovići i dopunjeno Idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi

Ministarstvo, prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu uvida u predmetni zahtjev, tehničku dokumentaciju i na osnovu raspoloživih spisa predmeta, odlučilo je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa slijedećih razloga:

Naime, članom 87 stav 4. tač. 1.a.1 i 2, tač. 2-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (.Službeni list Cre 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 privremenit objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objektata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 88.stav 2. Zakona, propisano 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.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica oblasti arhitekture je dao Stručno misljenje u kojem je utvrđeno, a na osnovu uvida grafički i tekstualni dio dopunjenog idejnog rješenja arhitektonskog projekta za izgradnju koje je izrađeno od strane projektanta "Arhibiro" D.O.O. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom dana 12.04.2024. u 16:52:14, +02'00', za izgradnju turističkog objekta - Hotel 5* sa depadansima sa kondo modelom poslovanja, faze A, B, C, D, E, F i G - fazna izgradnja, BRGP objekata 14.106,09 m², na lokaciji - k.p. 1/1 I 681/1, KO „Đenovići“ , na urbanističkim parcelama UPA I UPB, u zahvatu Urbanističkog projekt "Amathist – Đenovići", ("Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br.1,1/09), Opština Herceg Novi, da je isto izrađeno u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: za UPA indeks zauzetosti 0,24 (Planom propisan 0,30), indeks izgrađenosti 1,09 (Planom propisana 1,10), spratnosti objekta G+S+P+3 (Planom propisana spratnost: S+P+3), za UPB indeks zauzetosti 0,24 (Planom propisan 0,30), indeks izgrađenosti 0,99 (Planom propisan: 1,10), spratnosti objekta :Po+S+P+3 i G+S+P+2 (Planom propisana spratnost: S+P+3), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Naime, uvidom u Urbanistički projekat "Amathist – Đenovići", utvrđeno je da su propisane smjernice za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovni urbanistički parametri:

Uslovi u pogledu planiranih namjena:

Namjena objekata na urbanističkim parcelama A i B je turizam (turističkoapartmansko naselje). Urbanističke parcele imaju veći broj objekata koji čine jedinstven kompleks. Izgradnja objekata turizma planirana je na dvije lokacije-urbanističke parcele A i B, prostorno odvojene pristupnom saobraćajnicom. Urbanističke parcele imaju više objekata koji čine jedinstven kompleks. U okviru namjene turizma, mogu se organizovati prateći sadržaji (trgovina, ugostiteljstvo, usluge) pješačke staze, stepeništa, panoramski liftovi, uređene zelene površine, bazeni. U okviru slobodnih površina moguća je organizacija i sportsko - rekreativnih sadžaja.

Uslovi za regulaciju i nivelaciju:

Građevinska linija, horizontalna i visinska regulacija su instrumenti za definisanje osnovnog sistema regulacije. Visinska regulacija definisana je zadatom maksimalnom spratnošću planiranih objekata na nivou Plana.. Spratnost objekata zavisi od izabranog indeksa zauzetosti i indeksa izgrađenosti, tako da svi objekti ne mogu da imaju maksimalnu spratnost. Planiranjem rekonstrukcije postojeće saobraćajnice, koliko to dozvoljavaju karakteristike terena, sa odgovarajućim profilima, omogućen je pristupobjektima i kompleksima. U okviru urbanističkih parcela, kroz propisana obavezna idejna urbanistička rješenja, rješavaće se interni kolski pješački saobraćaj i planirati kompletna infrastruktura.

Uslovi za parcelaciju

Nova parcelacija je predstavljena u grafičkom prilog br. 6 - Parcelacija, regulacija i nivelacija. Prostor plana je podijeljen na lokacije i urbanističke parcele sa jasno definisanom namjenom, numeracijom i površinom, a posebno su označene saobraćajne i druge površine. Nove urbanističke parcele su geodetski definisane koordinatama prelomnih tačaka koje su takođe date u grafičkom prilogu broj 6.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata:

Urbanistička parcela A: Na urbanističkoj parceli A, planirana je izgradnja apartmana za turiste u objektima koji čine jedinstven kompleks. Za ove objekte zadati su maksimalni indeksi, koji su dati u Tabeli broj 1, a na grafičkom prilogu broj 8- Predložena dispozicija objekata i broj 9- Idejna rješenja objekata, naznačeni su tipovi objekata koji se preporučuju za izgradnju. Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0.3 Maksimalni indeks izgrađenosti je 1.1, Spratnost objekata je od Su+P do Su+P+3.

Podzemne etaže i sutereni u kojima je organizovano parkiranje, garažiranje ili ekonomski i pomoćni sadržaji u službi osnovne funkcije objekta (SPA, wellness, teretane), ne ulaze u obračun građevinske bruto površine objekta. Pod suterenom se podrazumijeva prostor koji ima direktan pristup sa niže koteterena, a od više kote je podignut za 50cm. Zavisno od nagiba terena u okviru raspoloživog prostora moguća je preraspodjela etaža. Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekata, a parkiranje na parceli van javnog zemljišta. Podzemne garaže se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata, a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima terena bez ograničenja etaža pod zemljom.

Uređenje parcele: Uređenje urbanističke parcele prilagoditi terenskim karakteristikama, namjeni objekata i uslovima datim u poglavljima Saobraćaj, Elektroenergetika, Hidrotehnička infrastruktura, Telekomunikaciona infrastruktura i Pejzažna arhitektura. U okviru urbanističke parcele definisati kolski pristup i način parkiranja u skladu sa uslovima iz poglavlja Saobraćaj. Organizaciju urbanističke parcele obavezno dati kroz Idejno urbanističko rješenje. Organizaciju lokacija izvršiti po principu kompleksa od više objekata koji su međusobno povezani adekvatnim komunikacijama. Prilikom lociranja objekata u okviru kompleksa težiti maksimalnom obezbjeđenju vizura prema moru za svaki od objekata i voditi računa o njihovoj međusobnoj udaljenosti. Spratnost objekata treba da bude promjenljiva i prilagođena položaju u odnosu na druge objekte, kao i konfiguraciju terena. Elementi parterne arhitekture, bazeni, manji šankovi i sl., sastavni su dio parternog uređenja, i to u skladu sa potrebama investitora.

Urbanistička parcela B:

Na urbanističkoj parceli B, planirana je izgradnja apartmana za turiste u objektima koji čine jedinstven kompleks. Za ove objekte zadati su maksimalni indeksi, koji su dati u Tabeli broj 1, a na grafičkom prilogu broj 8- Predložena dispozicija objekata i broj 9- Idejna rješenja objekata, naznačeni su tipovi objekata koji se preporučuju za izgradnju. Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0.3, Maksimalni indeks izgrađenosti je 1.1, Spratnost objekata je od Su+P do Su+P+3, Podzemne etaže i sutereni u kojima je organizovano parkiranje, garažiranje ili ekonomski i pomoćni sadržaji u službi osnovne funkcije objekta, ne ulaze u obračun građevinske bruto površine objekta. Pod suterenom se podrazumijeva prostor koji ima direktan pristup sa niže kote terena, a od više kote je podignut za 50cm. Zavisno od nagiba terena u okviru raspoloživog prostora moguća je preraspodjela etaža. Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekata, a parkiranje na parceli van javnog zemljišta. Podzemne garaže se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata, a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima terena bez ograničenja etaža pod zemljom.

Uređenje parcele: Uređenje urbanističke parcele prilagoditi terenskim karakteristikama, namjeni objekata i uslovima datim u poglavljima Saobraćaj, Elektroenergetika, Hidrotehnička infrastruktura, Telekomunikaciona infrastruktura i Pejzažna arhitektura. U okviru urbanističke parcele definisati kolski pristup i način parkiranja u skladu sa uslovima iz poglavlja Saobraćaj. Organizaciju urbanističke parcele obavezno dati kroz Idejno urbanističko rješenje. Organizaciju lokacija izvršiti po principu kompleksa od više objekata koji su međusobno povezani adekvatnim komunikacijama. Prilikom lociranja objekata u okviru kompleksa težiti maksimalnom obezbjeđenju vizura prema moru za svaki od objekata. Spratnost objekata treba da bude promjenljiva i prilagođena položaju u odnosu na druge objekte, kao i konfiguraciju terena. Elementi parterne arhitekture, bazeni, manji šankovi i sl., sastavni su dio parternog uređenja, i to u skladu sa potrebama investitora.

Opšti uslovi

Oblikovanje prostora i materijalizacija:

Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa mogućnošću primjene tradicionalne arhitekture i tradicionalnih prirodnih materijala i elemenata primjenjenih na savremen način. Krovovi objekata mogu biti kosi ili ravni ozelenjeni na etažama objekata terasasto povučeni po terenu (na strmom terenu). Unapređenjem arhitektonskih i likovnih vrijednosti objekata prilikom njihovog projektovanja i realizacije stvoriti se ukupna dobra slika naselja Obrade prozorskih otvora i vrata raditi drvetom ili bravarijom, u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta. Ograde oko parcele i uređenje dvorišta treba uskladiti sa opštom slikom objekta i okoline. Preporučuju se zelene ograde odnosno ozelenjavanje podzida na strmom terenu. Sve priključke raditi prema uslovima javnih preduzeća i uslovima iz Plana. S obzirom da se u zahvatu Plana nalaze i tereni sa neznatnim ograničenjima (veliki nagibi) za izgradnju objekata, voditi računa da su primjenjeni svi propisi za građenje u seizmičkim područjima i usloviti geomehaničko ispitivanje terena za svaki objekat. Urbana oprema mora biti projektovana i birana sa velikom pažnjom. U okviru tehničke dokumentacije obavezno usloviti uređenja parcele. Objekti i ukupan prostor imaju luksuzan tretman. Predmetna lokacija treba da predstavlja dio jedinstvenog i prepoznatljivog prostora. Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom, reprezentativnošću i kvalitetom obrade i izrade da doprinosi opštoj slici i doživljaju ekskluzivnog primorskog mjesta i da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike područja. Za završnu obradu fasada, posebno na strani prema moru, predvidjeti kamen i prirodne materijale, dok ostale fasade mogu biti obrađene malterom i bojene bijelom bojom. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije. Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije. Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju.

Posebni uslovi

Za urbanističke parcele A i B, obavezno raditi Idejno urbanističko rješenje kroz koje će se: - izvršiti provjera zadatih urbanističko-tehničkih uslova i predloženih idejnih rješenja objekata i njihove dispozicije na predmetnoj parceli u skladu sa rezultatima izvršenih geotehničkih i seizmičkih ispitivanja karakteristika terena, - izvršiti izbor kategorije objekata u skladu sa Pravilnikom i na taj način definisati konačne kapacitete objekata i infrastrukture s obzirom da su Planom zadati maksimalni dozvoljeni kapaciteti, - definisati fazna izgradnja u okviru kompleksa, a u skladu sa potrebama investitora. Može se raditi jedinstveno Idejno rješenje za urbanističku parcelu A i B, ukoliko gradi jedan investitor. Uslovi koje mora ispunjavati svaki

od objekata turizma definisani su Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl.list RCG br. 23/05). Idejno urbanističko rješenje mora biti urađeno na ažurnoj topografsko – katastarskoj podlozi, a u skladu sa uslovima iz Plana. U Idejnom rješenju mogu se primjeniti Idejna rješenja objekata preporučena ovim Planom kao i preporučena dispozicija objekata, ili predložiti nova dispozicija i nova idejna rješenja objekata u skladu sa rezultatima izvršenih geotehničkih i seizmičkih ispitivanja karakteristika terena. Idejno urbanističko rješenje predmetne urbanističke parcele sa Idejnim rješenjima objekata, usaglašeno između Investitora i nadležnog organa, je osnov za izradu tehničke dokumentacije.

Indeks zauzetosti je 0,3, a indeks izgrađenosti do 1,10. Spratnost objekata je promjenjiva i kreće se od S do S+P+3, s tim da maksimalna spratnost mogu imati izuzetno neki objekti u skladu sa Idejnim rješenjem, a u skladu sa odnosom prema susjednim objektima i parcelama i konfiguracijom terena. Za namjenu turističko-apartmanskog naselja maksimalni indeks izgrađenosti je 1,1, a indeks zauzetosti je

Na osnovu navedenog, utvrđeno je da je dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkog objekta - Hotel 5* sa depadansima sa kondo modelom poslovanja, faze A, B, C, D, E, F i G - fazna izgradnja, BRGP objekata 14.106,09 m², na lokaciji - k.p. 1/1 I 681/1, KO „Đenovići“, koje je izrađeno od strane projektanta "Arhibiro" D.O.O. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom dana 12.04.2024. u 16:52:14, +02'00', za na urbanističkim parcelama UPA i UPB, u zahvatu Urbanističkog projekt "Amathist – Đenovići", ("Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br.1,1/09), isto izrađeno u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: za UPA indeks zauzetosti 0,24 (Planom propisan 0,30), indeks izgrađenosti 1,09 Planom propisana 1,10), spratnosti objekta G+S+P+3 (Planom propisana spratnost: S+P+3), za UPB indeks zauzetosti 0,24 (Planom propisan 0,30), indeks izgrađenosti 0,99 (Planom propisan: 1,10), spratnosti objekta :Po+S+P+3 i G+S+P+2 (Planom propisana spratnost: S+P+3), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Uvidom u spise predmeta utvrđeno je da je dostavljena Izjava odgovornog inženjera arhitekture – privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju "Arhibiro" D.O.O. Podgorica ovjereno elektronskim potpisom dana 12.04.2024. u 16:52:14, +02'00', za izgradnju turističkog objekta - Hotel 5* sa depadansima sa kondo modelom poslovanja, faze A, B, C, D, E, F i G - fazna izgradnja, BRGP objekata 14.106,09 m², na lokaciji - k.p. 1/1 I 681/1, KO „Đenovići“, na urbanističkim parcelama UPA i UPB, u zahvatu Urbanističkog projekt "Amathist – Đenovići", ("Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br.1,1/09), Opština Herceg Novi u kojoj je utvrđeno da je tehnička dokumentacija urađena na osnovu urbanističko-tehničkih uslova, br. 02-3-350-UPI -1254/2019 I 02-3-350UPI -1253/2019, izdatih od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, Ninistarstva održivog razvoja i turizma, te da je projektovani objekat u okviru zadatih urbanističkih parametara - indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta kao i odnos prema građevinskim linijama, kao i bruto razvijena građevinska površina objekta. Idejnim rješenjem je obezbijeđen saobraćajni priključak objektu shodno planskom dokumentu i urbanističko-tehničkim uslovima sa magistralnog puta Herceg Novi- Kotor koji se nalazi u sklopu katastarske parcele br. 671/1 K.O.Đenovići. Dat je i tabelarni prikaz ostvarenih urbanističkih parametara.

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno uje da je dostavljena Izjava geodetske licencirane organizacije "Geodata" D.O.O.Herceg Novi u kojoj je utvrđeno da je na osnovu geodetskog snimanja, projektovani objekat nalazi na dijelu katastarske parcele br. 1 K.O.Đenovići a Idejnim rješenjem je obezbijeđen saobraćajni priključak objektu i lokaciji shodno planskom dokumentu i urbanističko-tehničkim uslovima sa magistralnog puta : Herceg Novi – Kotor, koji se nalazi u okviru kat. parcele, br. 671/1 K.O.Đenovići u naravi put- svojina Crna Gora.

Uvidom u Listove nepokretnosti 1091- prepis, i 683-prepis, izdati od strane Uprave za nekretnine- Područna jedinica Herceg Novi, br. 109-919-4812/2024 i br. 109-919-4813/2024 od 11.04.2024. godine, utvrđeno je pravo svojine imenovanog privrednog društva " CEYLAN INVEST CONSTRUCTION" D.O.O, Podgorica, na katastarskoj parceli br. 681/1 K.O.Đenovići i na katastarskoj parceli, br. 1/1 K.O.Đenovići, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora, shodno članu 91.st.1 i3 tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u kojem je jasno propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane 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, odluku 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, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je našao da su se stekli uslovi, s pozivom na čl. 87.st.4. tač.1.al.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata za davanje saglasnosti investitorima "CEYLAN INVEST CONSTRUCTION" D.O.O. Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta "Arhibiro" D.O.O. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom dana 12.04.2024. u 16:52:14, +02'00', za izgradnju turističkog objekta - Hotel 5* sa depadansima sa kondo modelom poslovanja, faze A, B, C, D, E, F i G - fazna izgradnja, BRGP objekata 14.106,09 m2, na lokaciji - k.p. 1/1 i 681/1, KO „Đenovići“ , na urbanističkim parcelama UPA i UPB, u zahvatu Urbanističkog projekt "Amathist – Đenovići", ("Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br.1,1/09), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: za UPA indeks zauzetosti 0,24 (Planom propisan 0,30), indeks izgrađenosti 1,09 Planom propisana 1,10), spratnosti objekta G+S+P+3 (Planom propisana spratnost: S+P+3), za UPB indeks zauzetosti 0,24 (Planom propisan 0,30), indeks izgrađenosti 0,99 (Planom propisan: 1,10), spratnosti objekta :Po+S+P+3 i G+S+P+2 (Planom propisana spratnost: S+P+3), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

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.

Obradila:
Načelnica Direkcije,
Nataša Pavidević, dipl.pravnik



V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh

