



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

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

Broj: 09-332/23-7890/3  
Podgorica, 31.10.2023.godine

**TOPLA INVEST DOO**

**HERCEG NOVI**  
Nikole Ljubibratića br.82b

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**  
**Vladan Stevović, M.Arch.**

**Vladan  
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović  
DN: c=ME, ou=Pravno lice,  
2.5.4.97=VATME-02760517, o=Ministarstvo  
ekologije prostornog planiranja i  
urbanizma, serialNumber=S8355,  
givenName=Vladan, sn=Stevović,  
cn=Vladan Stevović  
Date: 2023.10.31 13:56:30 +01'00'

Dostavljeno:

-naslovu;  
-a/a.



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: 09-332/23-7890/3  
Podgorica, 31.10.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88. stav 2 i člana 98 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „Topla Invest“ d.o.o iz Herceg Novog, za izmjenu rješenja 09-9988/4 od 26.01.2023.godine u postupku davanja saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Topla Invest“ d.o.o. Herceg Novi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 06.10.2023. godine u 13:35:32 +02'00", za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na UP5, koja je formirana od k.p. br. 1086/13 KO Topla, faza B realizacije stambeno-poslovnog kompleksa u okviru lokacije Topaljska Dubrava, u zoni mještovite namjene, koja odgovara kat. parceli broj 1085/1, 1085/2, 1085/3, 1085/4, 1086/3, 1086/4, 1086/9, 1086/10, 1086/13, 1086/14 KO Topla u Herceg Novom, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi („Službeni list Crne Gore“ – br. 52/18), donosi

## R J E Š E N J E

**Mijenja se rješenje** br.09-9988/4 od 26.01.2023.godine i investitoru „Topla Invest“ d.o.o iz Herceg Novog, **daje se saglasnost** na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Topla Invest“ d.o.o. Herceg Novi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 06.10.2023. godine u 13:35:32 +02'00", za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na UP5, koja je formirana od k.p. br. 1086/13 KO Topla, faza B realizacije stambeno-poslovnog kompleksa u okviru lokacije Topaljska Dubrava, u zoni mještovite namjene, koja odgovara kat. parceli broj 1085/1, 1085/2, 1085/3, 1085/4, 1086/3, 1086/4, 1086/9, 1086/10, 1086/13, 1086/14 KO Topla u Herceg Novom, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi („Službeni list Crne Gore“ – br. 52/18), bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža – 4.350,72 m<sup>2</sup> (planom zadato 4.468,80 m<sup>2</sup> nadzemnih etaža); bruto građevinske površine podzemnih etaža – 3.379,26 m<sup>2</sup>; površine pod objektom 642,49m<sup>2</sup> (planom zadato 837,9m<sup>2</sup>; indeks izgrađenosti – 1,56 (planom zadato 1,60); indeks zauzetosti – 0,23 (planom zadato 0,30); spratnost objekta 2Po+P+6 (planom zadato 7 nadzemnih etaža – Su+P+5 ili P+6 i najviše dvije podzemne etaže), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijedenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-332/23-7890/1 od 11.10.2023.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom državnom arhitekti, obratili su se

"Topla Invest" d.o.o iz Herceg Novog, zahtjevom za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Topla Invest“ d.o.o. Herceg Novi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 06.10.2023. godine u 13:35:32 +02'00", za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na UP5, koja je formirana od k.p. br. 1086/13 KO Topla, faza B realizacije stambeno-poslovnog kompleksa u okviru lokacije Topaljska Dubrava, u zoni mještovite namjene, koja odgovara kat. parceli broj 1085/1, 1085/2, 1085/3, 1085/4, 1086/3, 1086/4, 1086/9, 1086/10, 1086/13, 1086/14 KO Topla u Herceg Novom, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi („Službeni list Crne Gore“ – br. 52/18).

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 02-3-350-upi-17/2019 izdate 07.05.2019. godine od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi; Elaborat parcelacije po DUP-u za urbanističku parcelu broj 5, urađen od strane ovlaštene geodetske organizacije „GEOBIRO“ d.o.o. Herceg Novi 18.12.2021. godine i ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, područna jedinica Herceg Novi – broj 917-109-592/2021-2 od 07.03.2022.godine; List nepokretnosti br. 759 KO Topla za katastarske parcele broj 1085/1, 1085/2, 1085/3 i 1085/4 – prepis broj 109-919-8936/2023 izdat 30.05.2023. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – područna jedinica Herceg Novi; List nepokretnosti br. 1442 KO Topla za katastarsku parcelu broj 1086/3 – prepis broj 109-919-8935/2023 izdat 30.05.2023. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – područna jedinica Herceg Novi; List nepokretnosti br. 2200 KO Topla za katastarsku parcelu broj 1086/4 – prepis broj 109-919-8934/2023 izdat 30.05.2023. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – područna jedinica Herceg Novi; List nepokretnosti br. 3282 KO Topla za katastarske parcele broj 1086/14 – prepis broj 109-919-8932/2023 izdat 30.05.2023. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – područna jedinica Herceg Novi; List nepokretnosti br. 3465 KO Topla za katastarske parcele broj 1086/9, 1086/10 i 1086/13 – prepis broj 109-919-8933/2023 izdat 30.05.2023. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – područna jedinica Herceg Novi; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; i 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, 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 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 m<sup>2</sup> 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 objekata – član 215 Zakona.

Prema Prostorno urbanističkom planu Opštine Herceg Novi („Službeni list Crne Gore“ – br. 52/18), predmetna lokacija, koju čini UP5, a koja je formirana od k.p. br. 1086/13 KO Topla, se nalazi u zoni koja je prepoznata kao površina naselja, u planskoj jedinici 01-9-Topla-Tatar Bašta (Topaljska Dubrava), za koju je predviđena direktna implementacija. U poglavlju **9.6.11.6. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju stambeno-poslovnog kompleksa na lokaciji Topaljska Dubrava**, u tabeli 126, tekstualnog dijela plana navodi se da se predmetna lokacija nalazi u Topli 2, iznad Magistrale na udaljenosti cca 200m od semafora a obuhvata kat. parcele: 1085/1, 1085/2, 1085/3, 1085/4, 1086/3, 1086/4, 1086/9, 1086/10, 1086/13 i 1086/14 sve K.O. Topla. Ukupna površina lokacije je cca 11.009,60m<sup>2</sup>. U predmetnom poglavlju predviđena su pravila parcelacije – uslovi za formiranje urbanističke parcele pri direktnom sprovođenju plana. U cilju određivanja granica urbanističkih parcela za izgradnju stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih objekata kao i rekonstrukciju postojeća tri objekta i pejzažno uređenje u okviru predmetne lokacije, definisano je da je neophodna izrada idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja, kojim će se definisati faznost realizacije pojedinih lokacije. Idejno rješenje čini sastavni dio tehničke dokumentacije za svaku pojedinačnu fazu realizacije. Poštujući navedene uslove moguće je eventualno odrediti i urbanističke parcele za kompatibilne namjene (površine komunalne i ostale infrastrukture-IO, površine za pejzažno uređenje –PU). Površine urbanističkih parcela su od 400-4500m<sup>2</sup>.

Tipovi objekata koji su planskim dokumentom na ovoj lokaciji dozvoljeni su: slobodnostojeći, ugrađeni ili polu-ugrađeni objekti.

**Urbanistički parametri** propisani za ovu lokaciju su sljedeći:

- Za urbanističke parcele 400-1000m<sup>2</sup>:
  - Maksimalni indeks izgrađenosti  $I_i$  : 1.6
  - Maksimalni indeks zauzetosti  $I_z$  : 0.40
  - Maksimalna dozvoljena spratnost pet nadzemnih etaža (Su+P+3)-suterenska etaža za garažiranje.
  - Vrijednosti urbanističkih parametara su date kao maksimalne, a u zavisnosti od projektantskog rješenja mogu biti i manje.
- Za urbanističke parcele 1000-4500m<sup>2</sup>:
  - Maksimalni indeks izgrađenosti  $I_i$  : 1.6
  - Maksimalni indeks zauzetosti  $I_z$  : 0.30 (Izuzetno 0.60 na nivou suterena u slučaju da se na urbanističkoj parceli planira poslovanje u suterenskoj etaži a dio krova te etaže koristi kao terasa u okviru pejzažnog uređenja)
  - Maksimalna dozvoljena spratnost sedam nadzemnih etaža (Su+P+5 ili P+6) i max. dvije podzemne etaže

**Regulacija:**

- Međusobna udaljenost građevinske GL i regulacione linije (RL) : 5 m
- Minimalna udaljenost objekata od ostalih granica susjednih parcela je 3,5m.

**Pristup i Parametri za parkiranje /garažiranje:**

- Kolski pristup obezbijediti sa postojećih obodnih javnih saobraćajnica. Ukoliko se za to ukaže potreba moguće je u okviru lokacije planirati novu kolsku pješačku saobraćajnicu. U sklopu uređenja terena urbanističkih parcela planirati interne kolske i pješačke komunikacije.
- Obaveza je da se potreban broj parking mjesta obezbjedi u okviru parcele, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama unutar objekta po normativima:
  - stanovanje 1,3 pm /stanu;
  - poslovanje i administracija: 1pm/60m<sup>2</sup> BRGP;
  - tržni centri: 1pm/55m<sup>2</sup> BRGP;
  - Ugostiteljstvo: 1pm/4-8 stolica;

U poglavlju **9.4 Pravila uređenja** prostora tekstualnog dijela plana, predviđeni su opšti uslovi za materijalizaciju i oblikovanje objekata, u kojem je navedeno da se objekti mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima, poštujući načela kontekstualnosti prostora. Slijedeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i arhitektonska rješenja u kojima se polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine određene sredine, ne preuzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom. Kao način tumačenja za uspostavljene kriterijume preventivne zaštite ambijentalnih vrijednosti lokacije, određuju se sledeći preovladavajući oblici, kao i mjere i postupci oblikovanja objekata i njihovih detalja:

- **krov objekta:** ravan, kosi krov, dvovodan ili složeni nagiba od 18-30 stepeni . U planinskim dijelovima treba planirati veće nagibe, shodno posebnim klimatskim uslovima. U zaštićenim jezgrima mogući su i drugačiji nagibi u skladu sa konzervatorskim smjernicama i nagibima krovova u okruženju. Sljeme krova mora se postaviti na dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno sa izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tzv. belvederi, jednovodni, dvovodni ili trovodni, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika) u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib od 15 – 26 stepeni, koji se može završiti ili na sljemenu krova ili prije njega;  
Za objekte čija je površina horizontalnog gabarita veća od 300m<sup>2</sup>, propisuje se ravan krov ili kos krov nagiba do 19 stepeni, pri čemu linija slemena ide po dužoj strani objekta. Ukrovljavanje objekata spratnosti preko tri nadzemne etaže ne smije da omogućiti stvaranje korisne etaže.
- **spoljni zidovi:** malterisani i bojeni bijelo, „ublaženo bijelom bojom“, svijetlom pastelnom bojom ili bojom u zemljanim tonovima, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom (tradicionalni pravougaoni slog). Kod zidova od kamena, spoljni otvori moraju biti ovičeni kamenim šembranama.  
Kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine;  
Oprezna primjena lukova-pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk;
- **spoljni otvori:** u zavisnosti od vrste i namjene objekta, optimalne insolacije i vizura, poštujući seizmičke karakteristike područja, određuje se model uspravnog prozora dimenzija širine : 0,8-1,0(1,1)m, visine 1,0-1,3 (1,6)m, kao proporcionalna osnova prema kojoj se usklađuju dimenzije svih ostalih otvora i elemenata pročelja;
- **spoljna stolarija:** drvena sa škurama, bojena u tonovima zeleno, bijelo, braon i sivo-plavo, ili interpretacija drvene stolarije primjenom odgovarajućih savremenih materijala i tehnologije;

- **balkonska ograda:** od kovanog gvožđa, prohroma, stakla, metala (ili nekog drugog savremenog materijala otpornog na atmosferilije), puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih „baroknih“ stubića-balustrada) itd. minimalne visine 110 cm;
- **krovni pokrivač:**
  - za kose krovove: kupa kanalica ili mediteran crijep, kamene ploče, a u slučaju većih nagiba u planinskim područjima primjenjivati limene i dr. primjerene krovne pokrivače;
  - za ravne krovove: planirati prohodne, neprohodne ili ozelenjene ravne krovove (prema tehničkim propisima);
- **istak vijenca objekta** –od 0,20 m – 0,30 m ( od ravni pročeljih zidova objekta);
- **krovni prepust na zabatu:** max. 0,20 m;
- **oluci** - horizontalni od betona ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, limeni (u skladu sa lokalnim prilikama), a vertikalni oluci od lima;

#### • Opšti uslovi za uređenje parcele

##### Potporni i ogradni zidovi:

- teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih objekata;
  - dozvoljava se izgradnja potpornih zidova maksimalno: 3,00 m (optimalno 2,00m), uz preporuku oblaganja kamenom ili verikalno ozelenjavanje vidljivih površina. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, sa horizontalnom udaljenošću zidova od min. 1,50m, a teren svake terase ozeleniti;
  - Postojeće suvomeđe u granicama urbanističke parcele treba očuvati u najvećem mogućem obimu sa ciljem zaštite i unapređenja pejzažnih karakteristika. U dijelovima postojećih poljoprivrednih površina (maslinjaci) preporučuje se rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih suvomeđa za adekvatno nivelisanje "terasa" sa zasadima;
  - Ograda prema javnoj površini i prema susjednim parcelama: max. visine 1,80 m, u kombinaciji kamena, betona sa kamenom oblogom, metala ili ograde od punog zelenila-živice. Visine punog - parapetnog dijela ograde maksimum od 40 –100 cm a transparentnog dijela ograde u preostaloj visini. Ograde se lociraju na terenu i grade u skladu sa zakonskom regulativom. Nisu dozvoljene montažne ograde od prefabrikovanog betona, pune zidne ograde, ograde od neobrađenog drveta sa metalnim šiljcima, od bodljikave žice i sve druge koje ugrožavaju bezbjednost ljudi, odnosno narušavaju estetsku vrijednost okoline. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije;
  - Ograde parcela na uglu saobraćajnica koje nemaju trotar ne mogu biti više od 0.50m računajući od kote regulacione linije, radi obezbeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
- **Otvoreni bazeni:**  
Otvoreni (nenatkriveni) bazeni sa bazenskom tehnikom ulaze u obračun BRGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti i indeksa zauzetosti za urbanističku parcelu. U okviru namjene stanovanja (SMG, SS i SVG) moguće je na sopstvenoj urbanističkoj parceli predvidjeti samo jedan pomoćni objekat bazena, dok je u okviru namjena: (U) i (T2) i drugih kompleksa moguće projektovati više zasebnih pomoćnih objekata ovog tipa, ili formirati kompozicije istih u okviru uređenja terena.
  - **Ostali objekti uređenja terena:**  
Nadstrešnice, pergole, otvorene šankove, fontane, druge i slične objekte, projektovati u okviru parternog uređenja terena, sa ciljem podizanja kvaliteta ambijentalnih vrijednosti

mikrolokacije, a posebno turističke ponude. Materijalizaciju i oblikovanje ovih objekata prilagoditi novim tehnologijama u skladu sa tehničkim propisima, kao savremene interpretacije tradicionalnih formi. Ovi objekti ulaze u obračun BRGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa zauzetosti za urbanističku parcelu.

• **Parterno uređenje terena:**

- u okviru urbanističkih parcela formirati dovoljan broj poprečnih i podužnih veza (komunikacija) u skladu sa potrebama korisnika, a prema načinu korišćenja prostora u zavisnosti od planiranih namjena;
- nivelaciju slobodnih površina projektovati terasasto i prilagoditi konfiguraciji terena, u skladu sa kotama niveleta planiranih saobraćajnica;
- popločavanje vršiti kamenim pločama u skladu sa ambijentalnim vrijednostima lokacije. U zavisnosti od konteksta dozvoljene su i savremene interpretacije novim materijalima (štampani beton, behaton ploče i dr.);
- parkiranje obezbijediti na urbanističkoj parceli ili otvorenim parkingom ili u okviru garaže unutar objekta. Dozvoljena je i kombinacija parkiranja na parceli sa garažiranjem u okviru objekta. Utvrđena veličina jednog parking mjesta iznosi 2,50 x 5,00m, (odnosno 3,70 x 5,00 m - parking mjesta za lica sa posebnim potrebama), a kapacitet potrebnog broja parking mjesta se određuje po normativima u zavisnosti od namjene;
- ozelenjavanje vršiti u zavisnosti od zona namjene i vrste objekata, planiranjem autohtonog visokodekorativnog dendromaterijala, po uzoru na mediteransku vrtanu arhitekturu. U zaštitnom pojasu između građevinske i regulacione linije preporučuje se sadnja drvenastog i žbunastog autohtonog zelenila u funkciji zaštite od negativnih uticaja ( tampon zona).
- odvod površinskih voda ostvariti sistemom otvorenih ili zatvorenih kanala (način odvodnjavanja se ne smije vršiti na štetu susjednih parcela i mora se uskladiti sa propisanim posebnim uslovima za projektovanje instalacija);
- rasvjetu prostora kolskih, pješačkih komunikacija i zelenih vrtnih površina treba izvesti pažljivo odabranim niskim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljenjem za potrebe normalne funkcije prostora.

Dostavljenim idejnim rješenjem projektovan je stambeno-poslovni objekat na UP5, koja je definisana Idejnim urbanističko-arhitektonskim rješenjem rađenim za lokalitet Topljanska Dubrava, u zoni mješovite namjene (planskoj jedinici 01-9 Topla Tatar Bašta), u sklopu lokacije koja odgovara katastarskim parcelama broj 1085/1, 1085/2, 1085/3, 1085/4, 1086/3, 1086/4, 1086/9, 1086/10, 1086/13, 1086/14 KO Topla u Herceg Novom, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi (»Sl. list CG«, opštinski propisi br. 52/18).

Na lokaciji Topaljska Dubrava, Idejnim urbanističko-arhitektonskim rješenjem, predviđen je stambeno-poslovni kompleks koji teži maksimalnom poštovanju zatečene morfologije terena, omogućavanju što boljih vizura kako postojećim tako i planiranim objektima, stvaranju optimalnih mikroklimatskih uslova na lokaciji po pitanju insolacije i svih bioklimatskih principa, bogatog urbanog zelenila i organizacije adekvatnih zajedničkih sadržaja. Objekti su planirani na terasama koje prate izohipse, čime su se funkcionalno i prostorno izdvojila tri segmenta: sjeverni, centralni i južni, koji su poslužili kao okosnica za određivanje ne samo faznosti izgradnje kompleksa, već i kompletnog funkcionalnog i oblikovnog rješenja. Sjeverni segment zapravo je nastavak realizacije koja je započeta izgradnjom postojećeg objekta Su+P+5 (UP6), koji ovim rješenjem prema zapadu dobija svoj logični nastavak, ali obogaćen značajno većim procentom slobodnih i ozelenjenih površina. Između stambeno-poslovnih objekata u središnjem segmentu (UP5 i UP4) predviđen je popločani, djelimično ozelenjeni plato (na krovu podzemne garaže u okviru UP5), sa kojeg su omogućene vizure prema Topaljskom zalivu, ali i samom kompleksu,

budući da je na UP4 obezbijeđeno smicanje objekata zarad ostvarivanja boljih vizura sa UP5. Južni segment kompleksa karakteriše potpuna izgrađenost, budući da se tu nalaze tri postojeća objekta, koji su ovim rješenjem integrisani u novo funkcionalno-prostorno rješenje. Na krajnjem zapadnom dijelu ovog segmenta, u sklopu prve faze realizacije kompleksa (UP1), izveden je objekat identične forme i oblikovnosti kao objekti u sjevernom i središnjem segmentu, čijim se pozicioniranjem zaokružuje cjelovitost kompleksa. Objekat je spratnosti Po+P+5, sa podrumskom garažom kojoj je pristupa sa lokalne saobraćajnice koja tangira lokaciju sa južne strane. Budući da je predmetni teren u znatnom padu prema moru, u cilju obezbijeđenja slobodnih dubokih vizura, objekti su predviđeni sa spratnostima koje neznatno variraju od juga ka sjeveru, a izvršeno je i smicanje volumena. Povoljna razlika u visinama objekata se pojavljuje i kao posljedica praćenja nagiba terena. Na taj način je obezbijeđeno da gotovo sve stambene jedinice novih i sve jedinice postojećih objekata imaju bar jedan dio stambenog prostora sa nesmetanim pogledom na more. Između objekata stvoreni su zeleni prodori sa terasama, koji su vizuelno "ušuškali" naselje čime se izbjegao utisak zaziđivanja i primjerenijeg sagledavanja naselja sa mora. Budući da je predmetna lokacija u znatnom nagibu, koji od sjevernog do južnog dijela čini visinsku razliku od cca 10m, ta okolnost je iskorištena za formiranje ozelenjenih terasastih platoa sa bočnih strana objekata koji se od gornje kote terena, spuštaju do obodne saobraćajnice na južnoj strani. Terasa/platoi su zamišljeni kao parterno uređeni i djelimično ozelenjeni prostori rezervisani za pasivan odmor stanara i stvaranje povoljne mikroklimе i ambijenta.

Urbanistička parcela UP5, koja je predmet idejnog rješenja, definisana je u skladu sa smjernicama datim urbanističko-tehničkim uslovima i obezbijeđen joj je direktni kolski prilaz sa postojećih obodnih javnih saobraćajnica sa sjeverne i južne strane. Urbanistička parcela je uglavnom pravilnog oblika, sa tri strane ograničena pristupnim saobraćajnicama, sa istočne preostalim dijelom stambeno-poslovnog kompleksa na kojem je već izgrađen objekat stanovanja velikih gustina, spratnosti Su+P+5 (UP6). Primjetna je znatna denivelacija terena u pravcu sjever-jug, sa kotama koje na krajnjoj sjevernoj strani iznose cca 76.00 mnv, a na južnoj cca 72.50 mnv. U skladu sa UT uslovima bilo je potrebno obezbjediti 1,3 PM po stambenoj jedinici (u ovom slučaju 42 st.jed.\*1,3 PM =54,6 PM) i po jedno PM na 60m<sup>2</sup> poslovnog prostora. Shodno Projektnom zadatku investitora, obezbijeđeno je parking mjesta iznad propisanog minimuma, odnosno ukupno 106 GM u dvije etaže garaže u podrumu, dok je na slobodnom dijelu parcele obezbijeđeno i dodatnih 30 PM za potrebe posjetilaca stambeno-poslovnog kompleksa. Apsolutna kota prizemlja objekta je 76,20 mnv.

Objekat je pozicioniran kao slobodnostojeći na parceli, udaljen je 5m od granica lokacije, koje su ujedno i regulaciona linija prema obodnim javnim saobraćajnicama, a 3,5 m od granica drugih urbanističkih parcela u okviru lokacije. Kolski ulaz u prvi nivo podrumske etaže novog objekta, u kojoj se nalazi garažni prostor, je sa istočne strane, na koti +73,20m. Korištenjem povoljnog nagiba terena, omogućen je ulazak na prvi nivo podrumske etaže u nivou terena, bez rampe. Kolski ulaz u drugi nivo podrumske garaže predviđen je sa zapadne strane objekta na koti +70,20m uz korištenje rampe propisanog nagiba (12% u nenatkrivenom dijelu odnosno 15% u natkrivenom). Glavni (pješački) ulaz u objekat nalazi se sa sjeverne strane objekta.

Objekat je jedinstvenog volumena koji prati oblik parcele i spratnosti je 2Po+P+6.

Pozicije okolnih objekata, urbanističko rješenje ostatka kompleksa, potreba za uspostavljanjem pogodnih vizura i želja za uklapanjem objekta u postojeće izgrađeno okruženje uzrokovali su postavljanje objekta dužom osom paralelno sa izohipsama terena. Na taj način je obezbijeđena i povoljna orijentacija velikog broja stambenih prostorija ka



jugu, što je ocijenjeno i kao povoljno sa aspekta pasivnih mjera za poboljšanje energetske efikasnosti i činjenice da je većem dijelu stambenih jedinica obezbijeđen nesmetan pogled na more. Namjena objekta je stambeno-poslovna, sa poslovanjem u prizemlju objekta. Poslovni prostori su dimenzionisani na osnovu sadašnje procjene potreba tržišta, ali je moguće njihovo naknadno uskladjivanje (ukrupnjavanje ili usitnjavanje), po potrebi investitora. Od prvog do šestog sprata predviđeno je ukupno 42 stambene jedinice različite površine i rasporeda u skladu sa zahtjevima investitora. U podrumu je smještena garaža organizovana u dvije etaže, sa 106 garažnih mjesta (53 garažna mjesta u svakoj etaži) i pomoćne prostorije (komunikacije, tehničke prostorije, protivpožarni tampon prostor).

Prilikom arhitektonskog oblikovanja objekata posebna pažnja je posvećena prilagođavanju postojećem ambijentu. Objekat je u potpunosti usklađen sa već izgrađenim objektom na sjeverozapadnoj strani ovog kompleksa, kao i preostalim objektima u okviru lokacije koji su predviđeni u narednim fazama realizacije. Karakterišu ga ravan krov, sa površinama u blagom padu 1,5%. Završna materijalizacija krova je šljunak u sloju debljine 10cm. Spoljni zidovi su od blok opeke debljine 25cm, obloženi demit fasadom bijele boje. Prizemlje je obloženo kamenim pločama. Spoljni otvori na stambenom dijelu (spratovima) su od PVC višekomornih profila bijele boje, a zastakljivanje je staklom 4+16+4 mm. Otvori na poslovnim prostorima su od aluminijumskih profila antracit boje. Primjenjen je model uspravnog prozora, proporcije približno 1:1,3. Otvori na poslovnim prostorima prate ritam i dimenzije otvora na stambenim etažama. Fasada je termoizolaciona - demit fasada. Balkonske ograde su od metalnih profila - interpretacija kovanog gvožđa, otporna na atmosferalije, bojena tamno sivom/crnim bojom (antracit) u kombinaciji sa zidanim ispunama. Puni parapetni dijelovi su debljine 10cm nepromenljive visine (u skladu sa projektom) sa metalnim rukohvatom po obodu objekta. Ukupna visina od završenom poda terasa do vrha rukohvata je 110cm. Ograda na ravnom neprohodnom krovu i nad stepeništem i lift kućicom je projektovana od punog parapetnog dijela (nazitka).

Koncept uređenja terena usklađen je sa planiranim urbanističko arhitektonskim rješenjem i utvrđenim normativima slobodnih površina. U sklopu uređenja terena, predviđeni su popločani i ozelenjeni prostori za aktivni i pasivni odmor stanara, dječje igralište, trotoari i prostori za parkiranje vozila.

Urbanističko-tehničkim uslovima je propisano da je potrebno obezbijediti minimum 50% pod objektom nepokrivenog dijela parcele za ozelenjavanje, a budući da je indeks zauzetosti parcele 30%, pola nepokrivenog dijela parcele koje je potrebno ozeleniti iznosi 35%. U okviru parcele obezbijedjeno je 994m<sup>2</sup> ozelenjenih površina, što čini 35% ozelenjenosti, kao i 580m<sup>2</sup> uređenih popločanih površina (20% površine parcele).

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Topla Invest“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na UP5, koja je formirana od k.p. br. 1086/13 KO Topla, faza B realizacije stambeno-poslovnog kompleksa u okviru lokacije Topaljska Dubrava, u zoni mještovite namjene, koja odgovara kat. parceli broj 1085/1, 1085/2, 1085/3, 1085/4, 1086/3, 1086/4, 1086/9, 1086/10, 1086/13, 1086/14 KO Topla u Herceg Novom, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi („Službeni list Crne Gore“ – br. 52/18), izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža – 4.350,72 m<sup>2</sup> (planom zadato 4.468,80 m<sup>2</sup> nadzemnih etaža); bruto građevinske površine podzemnih etaža –3.379,26 m<sup>2</sup>; površine pod objektom 642,49m<sup>2</sup> (planom zadato 837,9m<sup>2</sup>; indeks izgrađenosti – 1,56 (planom zadato 1,60); indeks zauzetosti – 0,23 (planom zadato 0,30);

spratnost objekta 2Po+P+6 (planom zadato 7 nadzemnih etaža – Su+P+5 ili P+6 i najviše dvije podzemne etaže), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

Uvidom u List nepokretnosti br. 3465 KO Topla, prepis broj 109-919-8936/2023 izdat 30.05.2023. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – područna jedinica Herceg Novi utvrđeno je da je katastarska parcela broj 1086/13 KO Topla u svojini Topla Invest d.o.o. Herceg Novi u obimu prava 1/1.

Članom 98 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da u slučaju da se izmjena iz stava 1 ovog člana odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja na osnovu kojih je data saglasnost iz člana 87 ovog zakona, investitor je dužan da pribavi novu saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta na novo idejno rješenje.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Topla Invest d.o.o. Herceg Novi, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „Topla Invest“ d.o.o. Herceg Novi za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na UP5, koja je formirana od k.p. br. 1086/13 KO Topla, faza B realizacije stambeno-poslovnog kompleksa u okviru lokacije Topaljska Dubrava, u zoni mještovite namjene, koja odgovara kat. parceli broj 1085/1, 1085/2, 1085/3, 1085/4, 1086/3, 1086/4, 1086/9, 1086/10, 1086/13, 1086/14 KO Topla u Herceg Novom, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi („Službeni list Crne Gore“ – br. 52/18), 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**  
**Vladan Stevović, M.Arch.**

**Vladan**  
**Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović  
DN: c=ME, ou=Pravno lice,  
2.5.4.97=VATME-02760517,  
o=Ministarstvo ekologije prostornog  
planiranja i urbanizma,  
serialNumber=58355,  
givenName=Vladan, sn=Stevović,  
cn=Vladan Stevović  
Date: 2023.10.31 13:55:45 +01'00'