



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: 09-332/23-1142/4
Podgorica, 16.03.2023. godine

„TOPLA INVEST“ Doo

HERCEG NOVI

Nikole Ljubibratića br.82b

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Dostavljeno:

- a/a;

- naslovu

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

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: 2023.03.16 23:27:16 +01'00'



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: 09-332/23-1142/4
Podgorica, 16.03.2023. 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. 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. Herceg Novi, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Topla Invest“ d.o.o. Herceg Novi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 10.02.2023. godine u 13:01:02 +01'00", za rekonstrukciju stambeno-poslovnog objekta na UP6, faza C realizacije stambeno-poslovnog kompleksa u okviru lokacije Topaljska Dubrava, u zoni mještovite namjene, koja odgovara kat. 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 („Službeni list Crne Gore“ – br. 52/18), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost Topla Invest, d.o.o. Herceg Novi, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Topla Invest“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 10.02.2023. godine u 13:01:02 +01'00', za rekonstrukciju stambeno-poslovnog objekta na UP6, faza C realizacije stambeno-poslovnog kompleksa u okviru lokacije Topaljska Dubrava, u zoni mještovite namjene, koja odgovara kat. 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 („Službeni list Crne Gore“ – br. 52/18) bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža – 3.429,00 m² (planom zadato 3.574,80 m² nadzemnih etaža); površine pod objektom 512,00m² (planom zadato 536,00m²); indeks izgrađenosti – 1,91 (planom zadato 2,0); indeks zauzetosti – 0,28 (planom zadato 0,30); spratnost objekta Su+P+6 (planom zadato 8 nadzemnih etaža – Su+P+6), obezbijedenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/23-1142/1 od 13.02.2023. godine Glavnom državnom arhitekti obratilo se Topla Invest d.o.o. Herceg Novi, zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Topla Invest“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 10.02.2023. godine u 13:01:02 +01'00', za rekonstrukciju stambeno-poslovnog objekta na UP6, faza C realizacije stambeno-poslovnog kompleksa u okviru lokacije Topaljska Dubrava, u zoni mještovite namjene, koja

odgovara kat. 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 („Službeni list Crne Gore“ – br. 52/18) bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža – 3.429,00 m² (planom zadato 3.574,80 m² nadzemnih etaža); površine pod objektom 512,00m² (planom zadato 536,00m²); indeks izgrađenosti – 1,91 (planom zadato 2,0); indeks zauzetosti – 0,28 (planom zadato 0,30); spratnost objekta Su+P+6 (planom zadato 8 nadzemnih etaža – Su+P+6), obezbijedenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekata – član 215 Zakona.

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 m² i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

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 kat.parceli br.1086/14 KO Topla, urađen od strane ovlašćene 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; Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu- snimanje objekta i etažna razrada na kat.parceli br.1086/14 KO Topla urađen od strane ovlašćene geodetske organizacije „GEOBIRO“ d.o.o. Herceg Novi 01.12.2015. godine i ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, područna jedinica Herceg Novi od 25.12.2015. godine; List nepokretnosti br. 3282 KO Topla za katastarsku parcelu broj 1086/14 – prepis broj 109-919-15736/2022 izdat 23.11.2022. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – područna jedinica Herceg Novi; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćene geodetske organizacije; i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

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 UP6, a koja je formirana od k.p. br. 1086/14 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 11.009,60m². U predmetnom poglavlju predviđena su pravila parcelacije – uslovi za formiranje urbaističke 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 reliazacije. 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 400-4500m².

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 400-1000m²:
 - Maksimalni indeks izgrađenosti li : 1.6
 - Maksimalni indeks zauzetosti Iz : 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 1000-4500m²:
 - Maksimalni indeks izgrađenosti li : 1.6
 - Maksimalni indeks zauzetosti Iz : 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 građeninske GL i regulacione linije (RL) : 5 m
- Minimalna udaljenost objekata od ostalih granica susjednih parcela je 3,5m.

Posebni uslovi za rekonstrukciju postojećih objekata:

Moguća je rekonstrukcija postojećih objekata i nadogradnja nad postojećim gabaritima jedne dodatne etaže (nije dozvoljena bočna dogradnja) ukoliko se mogu ispoštovati indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti:

Za (jednu) urbanističku parcelu do 2000m² indeks zauzetosti $I_z = 0,3$ indeks izgrađenosti $I_i = 2,0$, moguća je nadogradnja jedne dodatne etaže do max spratnosti 8 nadzemnih etaža (Su+P+6) uz uslove provjere statičke održivosti objekta sa dogradnjom, izradu elaborat geotehničkih i seizmičkih uslova, kao i provjere vizuelnog uticaja na kulturnu baštinu i prirodne vrijednosti prostora kroz Studiju vizuelnog uticaja. Potreban broj parking mjesta obezbijediti u okviru parcele, u vidu parkinga na otvorenom i u garaži unutar objekta po normativima: za stanovanje 1,3PM/stan, za poslovanje 1 PM/60m² BRGP.

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 obezbijedi u okviru parcele, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama unutar objekta po normativima:
 - stanovanje 1,3 pm /stanu;
 - poslovanje i administracija: 1pm/60m² BRGP;
 - tržni centri: 1pm/55m² 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 300m², 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 oivičeni 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 pročeljnih 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 vrtnu 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 projektovana je nadogradnja stambeno-poslovnog objekta na UP6.

Idejnim urbanističko-arhitektonskim rješenjem rađenim za lokalitet stambeno-poslovnog kompleksa u okviru lokacije Topaljska Dubrava, u zoni mještovite namjene, koja odgovara kat. 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, predviđeno je da nakon realizacije faze A investitor može pristupiti realizaciji bilo koje od preostalih faza (B, C, D i E) prema rasporedu koji sam definiše. Bitno je pridržavati se granica faza realizacije, kako bi se omogućilo nesmetano funkcionisanje kompleksa. Budući da je realizovana faza A odnosno izgradnja stambenog objekta na UP1 ovog kompleksa, a u toku je priprema realizacije faze B odnosno izgradnja objekta na UP5 ovog kompleksa, to su se stekli uslovi za početak izrade tehničke dokumentacije faze C, odnosno izradu idejnog rješenja za predmetnu nadogradnju na UP6.

Predmetni izgrađeni objekat nalazi se u zoni mješovite namjene (planskoj jedinici 01-9 Topla-Tatar Basta), u naselju Topla u Herceg Novom. Lokacija je nepravilnog oblika i sa tri strane je ograničena pristupnim saobraćajnicama, a sa zapadne susjednom urbanističkom parcelom UP5 koja pripada istom stambeno-poslovnom kompleksu. Primjetna je denivelacija terena u pravcu sjever-jug, sa kotama koje na krajnjoj sjevernoj strani iznose cca 76.00 m_nv, a na južnoj cca 73.00 m_nv, pa je shodno tome i pozicioniran postojeći objekat, koji pogodan pod terena koristi za smještanje suterenske etaže koja se koristi za garažiranje. Postojeći objekat je spratnosti Su+P+5, dok se projektovanom nadogradnjom predviđa spratnost od Su+P+6. U zaleđu objekta ne postoje objekti kojima bi na ovaj način bio ugrožen nesmetan pogled na more.

U skladu sa UT uslovima bilo je potrebno obezbjediti 1,3 PM po novoj stambenoj jedinici (u ovom slučaju 2 st.jed.*1,3 PM =3 PM). Budući da su postojeći izvedeni parkinzi i garažna mjesta potrebni za postojeće stambene jedinice i poslovne prostore, nedostajućih 4 PM je obezbijeđeno na slobodnom dijelu parcele u sklopu same lokacije, uz internu saobraćajnicu na južnoj strani objekta.

Poštujući sve ulazne parametre, UTU i zahtjeve investitora, nadograđeni dio je u arhitektonskom smislu u potpunosti usklađen sa postojećim objektom, pa samim tim prati i zadržava sve bitne arhitektonske elemente nižih etaža, kako bi se formirala jedinstvena cjelina. Nad nadograđenim spratom planiran je kos krov, sakriven iza atike. Na ovaj način, obezbijeđeno je da se krov ne sagledava iz vizure pješaka. Težilo se vizuelnom uklapanju objekta u zatečenu izgrađenu sredinu (posebno se odnosi na profil ulice sa južne strane) i formiranje što prijatnijeg ambijenta u neposrednom okruženju, a sve u skladu sa karakterom planirane namjene.

Postojeći objekat je pozicioniran kao slobodnostojeći na parceli. Namjena objekta je stambeno poslovna, što je u ovom slučaju podrazumjevalo da su na nivou prizemlja, pored površina za zajedničku komunikaciju, smještena dva poslovna prostora fleksibilne namjene iz kategorije poslovanja ili administrativnih djelatnosti. Na spratovima (od prvog do petog) predviđeno je ukupno 23 stambene jedinice različite površine i rasporeda u skladu sa zahtjevima investitora. U suterenu je smještena garaža sa 17 parking mjesta i pomoćne prostorije (komunikacije, protivpožarni tampon prostor). Korištenjem povoljnog nagiba terena sa istočne strane, omogućeno je da se u garažu ulazi bez korištenja rampe. Na slobodnom dijelu parcele obezbijeđeno je dodatnih 22 parking mjesta, što ukupno čini 39 postojećih parking mjesta. Ulaz u suterensku etažu, u kojoj se nalazi garažni prostor je sa istočne strane. Korištenjem povoljnog nagiba terena, omogućen je ulazak u suterensku etažu u nivou terena, bez rampe. Glavni pješački ulaz u objekat (prizemna etaža) je sa sjeverne strane na koti +76.17.

Na nadograđenoj etaži planirano je smještanje dvije nove stambene jedinice – jednog četvorosobnog i jednog trosobnog stana, kojima se pristupa liftom i stepeništem. Spratna visina novog sprata iznosi 2.95 m. Iznad nadograđene etaže predviđen je kos krov, kojem se pristupa merdevinama, postavljenim u blizini ulaza u lift, čime se obezbjeđuje i pristup lift kućici.

Prilikom arhitektonskog oblikovanja objekata posebna pažnja je posvećena prilagođavanju kako postojećem ambijentu, tako i postojećem objektu i čitavom stambeno-poslovnom kompleksu, čiji je ovaj objekat sastavni dio. Nadogradnja objekta je u potpunosti usklađena sa već izgrađenim objektom, kao i ostalim objektima u okruženju ove UP koji su predviđeni u narednim fazama realizacije. U oblikovnom smislu, ovu nadogradnju karakteriše kos krov nagiba 22 stepena, sa površinama u padu prema betonskim rigolama. Završna materijalizacija kosog krova je mediteran crijep.

Koncept uređenja terena usklađen je sa planiranim urbanističko arhitektonskim rješenjem i utvrđenim normativima slobodnih površina. U sklopu uređenja terena, u okviru postojećeg objekta izvedeni su popločani i ozelenjeni prostori za aktivni i pasivni odmor stanara, trotoari i prostori za parkiranje vozila. Zbog potrebe zadovoljavanja normativa za parkiranje ovim projektom je predviđeno dodatnih 4 PM na slobodnom dijelu parcele. Sa postojećih 39 PM, ukupan broj obezbijeđenih parking mjesta je 43 PM na nivou parcele. U okviru parcele obezbijeđeno je 162m² ozelenjenih površina, kao i 451m² uređenih popločanih površina, što ukupno čini 34% 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 rekonstrukciju stambeno-poslovnog objekta na UP6, faza C realizacije stambeno-poslovnog kompleksa u okviru lokacije Topaljska Dubrava, u zoni mještovite namjene, koja odgovara kat. 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 („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 – 3.429,00 m² (planom zadato 3.574,80 m² nadzemnih etaža); površine pod objektom 512,00m² (planom zadato 536,00m²); indeks izgrađenosti – 1,91 (planom zadato 2,0); indeks zauzetosti – 0,28 (planom zadato 0,30); spratnost objekta Su+P+6 (planom zadato 8 nadzemnih etaža – Su+P+6), obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Uvidom u List nepokretnosti br. 3282 KO Topla, prepis broj 109-919-15736/2022 izdat 23.11.2022. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – područna jedinica Herceg Novi utvrđeno je da je katastarska parcela broj 1086/14 KO Topla u svojini Topla Invest d.o.o. Herceg Novi 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 Topla Invest d.o.o. Herceg Novi, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „Topla Invest“ d.o.o. Herceg Novi za rekonstrukciju stambeno-poslovnog objekta na UP6, faza C realizacije stambeno-poslovnog kompleksa u okviru lokacije Topaljska Dubrava, u zoni mještovite namjene, koja odgovara kat. 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 („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.

VD. 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: 2023.03.16 23:26:21 +01'00'