



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: 05-332/24-781/5
Podgorica, 26.06. 2024. godine

„RB HOLDING „ D.O.O.

TIVAT

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

Obradila:

Načelnica Direkcije,

Pavičević Nataša, dipl.pravnik

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



Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a



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: 05-332/24-781/5
Podgorica, 26.05.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87. st. 4.tač.1.al.1. i 2. i čl.237. 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), čl.18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „RB HOLDING“ D.O.O. Tivat za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane "MONCORE" D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 31.05.2024. godine u 10:21:28 +02'00', za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji UP26, podzona A4, koju čini kat.parcela br.1359 K.O. Topla, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bajer" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br.08/11), Opština Herceg Novi, ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 5.115,60 m² od čega ukupne bruto površine nadzemnih etaža za 2.986 m², (Planom zadato ukupno za UP26 - 3083 m² nadzemnih etaža), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „RB HOLDING“ D.O.O. Tivat na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane "MONCORE" D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 31.05.2024. godine u 10:21:28 +02'00', za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji UP26, podzona A4, koju čini kat.parcela br.1359 K.O. Topla, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bajer" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br.08/11), Opština Herceg Novi, ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 5.115,60 m² od čega ukupne bruto površine nadzemnih etaža za 2.986 m², (Planom zadato ukupno za UP26 - 3083 m² nadzemnih etaža); ukupni indeks izgrađenosti 1.1 (Planom zadat 1.2); površine pod objektom 821,68 m² (Planom zadat ukupno za UP26 - 1028 m² pod objektima); indeks zauzetosti 0.33 (Planom zadat 0.4); spratnosti Po+P+3 (Planom zadata spratnost: P+2+Pk sa mogućnošću podzemnih etaža) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br.05-332/24 -781/ 2 od 16.04.2024. godine, sa dopunama od 31.05.2024. godine ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, obratilo se „RB HOLDING“ D.O.O. Tivat zahtjevom za izdavanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane "MONCORE" D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 31.05.2024. godine u 10:21:28 +02'00', za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji UP26, podzona A4, koju čini

kat.parcela br.1359 K.O. Topla, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bajer" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br.08/11), Opština Herceg Novi, ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 5.115,60 m² od čega ukupne bruto površine nadzemnih etaža za 2.986 m², (planom zadato ukupno za UP26 - 3083 m² nadzemnih etaža); ukupni indeks izgrađenosti 1.1 (Planom zadat 1.2); površine pod objektom 821,68 m² (Planom zadat ukupno za UP26 - 1028 m² pod objektima); indeks zauzetosti 0.33 (Planom zadat 0.4); spratnosti Po+P+3 (Planom zadata spratnost: P+2+Pk sa mogućnošću podzemnih etaža) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sledeće dokaze: Izjavu, izdatu od strane privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju "MONCORE " D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 31.05.2024. godine u 10:21:28 +02:00, za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji UP26, podzona A4, koju čini kat.parcela br.1359 K.O. Topla, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bajer" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br.08/11), Opština Herceg Novi, ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 5.115,60 m² od čega ukupne bruto površine nadzemnih etaža za 2.986 m², (planom zadato ukupno za UP26 - 3083 m² nadzemnih etaža), u kojoj je utvrđeno da je idejno rješenje urađeno u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i podzakonskim aktima i urbanističko-tehničkim uslovima; Izjavu, izdatu od strane licencirane geodetske organizacije " Geogrid " D.O.O. Tivat od 26.12.2023. godine u kojoj je utvrđeno da se nakon uvida u projektovano stanje i preklpom geodetske odluke sa projektovanim objektom, konstatuje da se projektovani objekat, odnosno planirani nalazi na urbanističkim parcelama i to na urbanističkoj parceli br. UP 26 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Bajer " koju čini dio kat. parcele br. 1359 K.O.Topla, Opština Herceg Novi. Predmetnoj lokaciji tj. objektu je obezbijeđen prilaz planiranom saobraćajnicom i to preko katastarske parcele br. 2577/1 K.O.Topla koja je prema katastarskoj evidenciji - List nepokretnosti 494 -Saobraćajnica na raspolaganje Opštini Herceg Novi 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 raspoložive spise predmeta, odlučilo je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Naime, članom 87 stav 4. tač.1.a1 i 2, tač. 2-6 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, 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.

Članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanistički dio urbanističke parcele.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno, a na osnovu uvida u grafički i tekstualni dio planskog dokumenta da je dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane "MONCORE" D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 31.05.2024. godine u 10:21:28 +02'00', za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji UP26, podzona A4, koju čini kat parcela br.1359 K.O. Topla, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bajer" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br.08/11), Opština Herceg Novi, ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 5.115,60 m² od čega ukupne bruto površine nadzemnih etaža za 2.986 m², (planom zadato ukupno za UP26 - 3083 m² nadzemnih etaža); ukupni indeks izgrađenosti 1.1 (Planom zadat 1.2); površine pod objektom 821,68 m² (Planom zadat ukupno za UP26 - 1028 m² pod objektima); indeks zauzetosti 0.33 (Planom zadat 0.4); spratnosti Po+P+3 (Planom zadata spratnost: P+2+Pk sa mogućnošću podzemnih etaža) izrađeno u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Naime, uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, broj 05-332/24-781/4 od 31.05.2024. godine, projektovanog od strane "MONCORE" D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 31.05.2024. godine u 10:21:28 +02'00', za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji UP26, podzona A4, koju čini kat parcela br.1359 KO Topla, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bajer" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br.08/11), Opština Herceg Novi, utvrđeno je sledeće činjenično stanje:

Dopunjenim idejnim rješenjem predviđena je izgradnja stambenog objekta, na lokaciji UP26, podzona A4, koju čini kat parcela br.1359 KO Topla, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bajer" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br.08/11), Opština Herceg Novi, ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 5.115,60 m² od čega ukupne bruto površine nadzemnih etaža za 2.986 m², (planom zadato ukupno za UP26 - 3083 m² nadzemnih etaža); ukupni indeks izgrađenosti 1.1 (planom zadato 1.2); površine pod objektom 821,68 m² (planom zadato ukupno za UP26 - 1028 m² pod objektima); indeks zauzetosti 0.33 (planom zadato 0.4); spratnosti Po+P+3 (planom zadato P+2+Pk sa mogućnošću podzemnih etaža) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Shodno navedenom a uvidom dopunjeno idejno rješenje, konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja, u Urbanističko-tehičkim uslovima i planskim dokumentom propisano je sljedeće:

Materijali obrade: Krov objekta: kosi krov, dvovodan ili složen i nagiba do 30 stepeni .
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 sjemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tzv. belvederi) u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib od 15- 26 stepeni, koji se može završiti ili na sjemenu krova ili prije njega. Krovni pokrivač - kupa kanalice ili mediteran crijep. Zabranjuje se upotreba lima ili valovitog salonita u bilo kojoj boji i za pokrivanje bilo kojih površina, osim na većim poslovnim, sportskim i javnim objektima.; Istak vijenca objekta -od 0,20 m -0,30 m (od ravni pročelnih zidova objekta). - Krovni prepust na zabatu: max.0,20 m Oluci - horizontalni od betona ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, a vertikalni od lima - 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; Potkrovlja reba graditi na tradicionalnim principima, stambena potkrovlja osvijetliti prozorskim otvorima na zabatnim zidovima ili krovnim prozorima tipa: vidjelice, lukijerna ili ležeci. Spoljna stolarija: drvena sa škurama, bojena u tonovima zeleno, bijelo ili braon, ili savremena interpretacija drvene stolarije. Grijeje ili škure kao vanjski zatvori na prozorima i balkonskim vratima Balkonska ograda od kovanog gvožđa, prohroma, puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih ,baroknih" stubića-balustrada) itd., min. visine 110 cm (prema tehničkim propisima). Arhitektonsko oblikovanje: Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima Oblikovanje objekata valja uskladiti sa pejzažom i sa već formiranom identitetnom slikom naselja Boke

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje, konstatuje se da predmetni objekat materijalizovan sa težnjom da se zadovolje estetske vrijednosti objekta. Upotrebjeni su tradicionalni i savremeni materijali, pri čemu se vodilo računa da se postigne vizuelna ujednačenost ambijenta, ispunjeni svi uslovi iz UTU-a i planskog dokumenta

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je dostavljena Izjava, izdatu od strane privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju "MONCORE " D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 31.05.2024. godine u 10:21:28 +02'00', za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji UP26, podzona A4, koju čini kat parcela br.1359 K.O. Topla, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bajer" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br.08/11), Opština Herceg Novi, ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 5 115,60 m² od čega ukupne bruto površine nadzemnih etaža za 2.986 m², (planom zadato ukupno za UP26 - 3083 m² nadzemnih etaža), u kojoj je utvrđeno da je idejno rješenje urađeno u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i podzakonskim aktima i urbanističko-tehničkim uslovima.

Takođe je dostavljena i Izjava, izdatu od strane licencirane geodetske organizacije " Geogrid " D.O.O. Tivat od 26.12.2023. godine u kojoj je utvrđeno da se nakon uvida u projektovano stanje i preklpom geodetske odluke sa projektovanim objektom, konstatuje da se projektovani objekat , odnosno planirani nalazi na urbanističkim parcelama i to na urbanističkoj parceli br. UP 26 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Bajer " koju čini dio kat. parcele br. 1359 K.O.Topla, Opština Herceg Novi. Predmetnoj lokaciji tj. objektu je obezbijeđen prilaz planiranom saobraćajnicom i to preko katastarske parcele br. 2577/1 K.O.Topla koja je prema katastarskoj evidenciji - List nepokretnosti 494 -Saobraćajnica na raspolaganje Opštini Herceg Novi i

Uvidom u List nepokretnosti 2529- prepis, izdat od strane Uprave nekretnine – Područna jedinica Herceg Novi, utvrđena je svojina " RB HOLDING " D.O.O.Tivat na kat. parceli br.

1359 K.O.Topla, čime je utvrđena legitimacija investitora, shodno članu 91. st.1 i 3 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.a.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata za davanje saglasnosti investitoru „RB HOLDING“ D.O.O. Tivat na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane "MONCORE " D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 31.05.2024. godine u 10:21:28 +02'00', za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji UP26, podzona A4, koju čini kat parcela br.1359 K.O. Topla, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bajer" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br.08/11), Opština Herceg Novi, ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 5.115.60 m² od čega ukupne bruto površine nadzemnih etaža za 2.986 m², (planom zadato ukupno za UP26 - 3083 m² nadzemnih etaža); ukupni indeks izgrađenosti 1.1 (Planom zadat 1.2); površine pod objektom 821,68 m² (Planom zadat ukupno za UP26 - 1028 m² pod objektima); indeks zauzetosti 0.33 (Planom zadat 0.4); spratnosti Po+P+3 (Planom zadata spratnost: P+2+Pk sa mogućnošću podzemnih etaža) - u pogledu usaglašenosti sa smjericama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Saglasno izloženom, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema

Obradila:
Načelnik Direkcije,
Nataša Pavičević, dipl.pravnik

Nataša Pavičević

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



Sinisa Minić