



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: 01-863/3
Podgorica, 25.05.2021. godine

„CARINE“ D.O.O. PODGORICA

PODGORICA

Ul. „Slobode“ br. 43

U prilogu akta dostavljamo Vam rješenje broj i datum gornji.

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Obradili:

Nataša Pavićević, sam. savjetnik I

Siniša Minić, sam. Savjetnik I



Žižić Mirko, dipl.inž.arh

CRNA GORA
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Broj: 01-863/3
Podgorica, 25.05.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma- Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, na osnovu člana 87. stav 1, 4. i 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, člana 88. st. 2. i člana 98. stav 5. ovog Zakona („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), člana 18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „CARINE“ D.O.O. iz Podgorica za izmjenu rješenja, br.02-3-360-UP I-2/2019 od 20.02.2019.godine za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju depadansa Hotela „Park“ 4*, u zoni turizma T1, na urbanističkoj parceli broj UP 68, koju čine djelovi katastarskih parcela broj 314/1 i 314/2 i katastarska parcela broj 314/3 sve K.O. Jošica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Blaca – Jošica, za lokalitet hotela Park u Bijeloj – izmjene i dopune“ („Sl. List Crne Gore“, opštinski propisi broj 08/16), Opština Herceg Novi, donosi

R J E Š E N J E

Mijenja se rješenje, broj: 02-3-360-UP I-2/2019 od 20.02.2019.godine 101-2537/2 od 01.12.2017.godine i „CARINE“ D.O.O. iz Podgorica, daje saglasnost na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju depadansa Hotela „Park“ 4*, u zoni turizma T1 – Fazna realizacija, na urbanističkoj parceli broj UP 68, koju čine djelovi katastarskih parcela broj 314/1 i 314/2 i katastarska parcela broj 314/3 sve K.O. Jošica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Blaca – Jošica, za lokalitet hotela Park u Bijeloj – izmjene i dopune“ („Sl. List Crne Gore“, opštinski propisi broj 08/16), Opština Herceg Novi, i isto je izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta - u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, ukupnog indeksa izgrađenosti 2,06 (planom propisan 2,40), ukupnog indeksa zauzetosti 0,32 (planom propisan 0,40), spratnosti depadansa P+2 (planom propisana P+2) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, broj 01-862/2 od 19.05.2021.godine „CARINE“ D.O.O. iz Podgorica, obratilo se ovom ministarstvu – Direktorat Glavnog Državnog arhitekta- Glavni Državni arhitekta, zahtjevom za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju depadansa Hotela „Park“ 4*, u zoni turizma T1, na urbanističkoj parceli broj UP 68, koju čine djelovi katastarskih parcela broj 314/1 i 314/2 i katastarska parcela broj 314/3 sve K.O. Jošica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Blaca – Jošica, za lokalitet hotela Park u Bijeloj – izmjene i dopune“ („Sl. List Crne Gore“, opštinski propisi broj 08/16), Opština Herceg Novi.

Uz zahtjev, imenovani su ovom ministarstvu dostavili sledeću dokumentaciju: Rješenje Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi, br. 02-3-360-UP I-2/2019 od 20.02.2019.godine koje se mijenja, a istim je imenovanom privrednom društvu data saglasnost na idejno rješenje izgradnje depadansa hotela u zoni T1: Turizam – Hotel „Park“, na lokaciji: UP 68, koju čine katastarske parcele, br. 314/1, dio kat. parcele br. 314/2 i kat. parcela, br. 314/3 K.O.Jošica u zahvatu Izmjena i dopuna „Blaca – Jošica“ za lokalitet Hotela Park u Bijeloj („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi, br. 08/16),

izrađeno od strane „ING-INVEST“, D.O.O. Danilovgrad; Urbanističko-tehničke uslove, br. 105-460/2 od 18.02.2016.godine za izradu tehničku dokumentacije za rekonstrukciju objekta – dogradnju i nadogradnju hotela na UP 68, koju čini dio katastarske parcele broj: 314/1, dio katastarske parcele 314/2 i katastarska parcela broj: 314/3 K.O. Jošica u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Blaca-Jošica“, – Izmjene i dopune, Opština Herceg Novi; Prijavu građenja objekta nadležnom inspeksijskom organu, br. 786/19 od 09.07.2019.godine; Zapisnik o inspeksijskom pregledu, broj: 1071-1-HN-467; Obavještenje Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi, br. 02-3-332-135/21 od 18.03.2021.godine; Izjavu o međusobnoj usaglašenosti svih djelova tehničke dokumentacije za objekat-Depadans hotela sa 4* na lokaciji na UP 68, koju čini dio kat. parcele, br. 314/1, dio kat. kat.parcele, br. 314/2 i kat.parcela br. 314/3 sve K.O.Jošica u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Blaca – Jošica“, Izmjene i dopune, Opština Herceg Novi, izdata od strane „Angelini“, D.O.O.Podgorica, sa tehničkim opisom.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta, razmotrio je predmetni zahtjev, spise predmeta i odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Članom 87. stav 4. tač. 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 11/19, 82/20), utvrđena su ovlašćenja 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.

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

Uvidom u idejno rješenje - izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom urbanističkih parametara, utvrđeno je da je idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju depadansa Hotela „Park“ 4*, u zoni turizma T1, investitora „CARINE“ d.o.o. iz podgorice, BRGP svih objekata 19.627,60 m², na urbanističkoj parceli broj UP 68, koju čine: djelovi katastarskih parcela broj 314/1 i 314/2 i katastarska parcela broj 314/3 KO Jošica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Blaca – Jošica, za lokanlitet hotela Park u Bijeloj – izmjene i dopune“ („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi broj 08/16), Opština Herceg Novi, izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta - u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, ukupnog indeksa izgrađenosti 2,06 (planom propisan 2,40), ukupnog indeksa zauzetosti 0,32 (planom propisan 0,40), spratnosti depadansa P+2 (planom propisana P+2) i odnosom prema građevinskoj liniji.

Naime, Detaljnim urbanističkim planom „Blaca – Jošica, za lokanlitet hotela Park u Bijeloj – izmjene i dopune“, propisane su sledeće smjernice:

U okviru urbanističke parcele je moguća izgradnja ili rekonstrukcija osnovnog objekta sa vilama ili depadansima.

URBANISTIČKI PARAMETRI: maksimalni indeks izgrađenosti : 2.4; maksimalni indeks pokrivenosti: 0.4; maksimalna spratnost osnovnog objekta hotela – S+P+6; maksimalna spratnost depadansa hotela –P+2; maksimalna spratnost objekta „Đurković“-postojeća; maksimalna spratnost dogradnje objekta „Đurković“- P+2. Planirane građevinske linije su planirane u grafičkom dijelu plana sa oznakom GL1, GL2, GL3 i GL4 i koordinatama prelomnih tačaka.

OBLIKOVANJE OBJEKATA I UREĐENJE PARCELE:

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 tradicionalnom slikom naselja. Horizontalni i vertikalni gabariti objekta, oblikovanje fasada i krovništa, kao i upotrebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni sa postojećim objektima i pejzažem. Preporučuje se gradnja objekata na principima tradicionalne ambijentalne arhitekture. 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, ne preuzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom. Krovovi mogu biti ravni, kosi, dvovodi i složeni nagiba između 21° i 30°. Ravni krovovi se mogu ozelenjavati. Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Krov mora biti pokriven crijepom: kupa kanalicu ili mediteran crijep. Zabranjuje se upotreba lima ili valovitog salonita u bilo kojoj boji i za pokrivanje bilo kojih površina. Ako se izvodi vijenac zbog odvođenja krovne vode onda je on armiranobetonski ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama istaknut od 0,20 m do 0,30 m od ravni pročeljnih zidova objekta. Vijenac je moguće izvesti i kao prepust crijepa. U ovom slučaju vijenac je minimalan. Preporučuje se izvođenje vijenca u skladu sa lokalnim tradicionalnim rješenjima. Krovni prepust na zabatu može biti istaknut do 0,20m. Fasade se po pravilu izvode od maltera, ofarbane bijelom ili nekom prigodnom bojom, ili su od kamena (tradicionalni pravougaoni slog). Osnovni objekat po pravilu se na urbanističkoj parceli podstavlja prema ulici, a pomoćni i ekonomski objekti postavljaju se u pozadini. Duža strana objekta mora pratiti smjer izohipsi, a sljeme krova mora pratiti smjer parceli ukoliko je to u skladu sa konkretnim oblikom terena i oblikom parcele, kao i kada je u pitanju tradicionalni način izgradnje.

Na osnovu uvida u priložene spise predmeta, utvrđeno je da je uz dokumentaciju priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara i utvrđeno da su djelovi tehničke dokumentacije koji čine tehničku dokumentaciju za izgradnju Depadansa Hotela sa 4 * međusobno usklađeni i prikazuju objekat kao tehničko-tehnološku funkcionalnu cjelinu uz poštovanje svih urbanističkih parametara iz urbanističko-tehničkih uslova broj: 105-460/2 od 18.02.2016.godine. Obezbjedeđen je saobraćajni pristup objektu od strane postojećeg Hotela „ Park „ kao i direktno sa glavne saobraćajnice – Jadranske magistrale.

Uvidom u List nepokretnosti 77 – prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Herceg Novi, utvrđeno je da se predmetna katastarska parcela, br. 314/2

K.O. Herceg Novi, nalazi u svojini Crne Gore u obimu 1/1, gdje je u koloni: Podaci o teretima i ograničenjima upisan kao teret – Ugovor o dugoročnom zakupu, zaključen između Crne Gore kao zakupodavca i „Carine“, D.O.O. Podgorica kao zakupca, Ovjera Ugovora od notara – Marić Tamara iz Herceg Novog, OVP 2924 od 19.05.2015. godine.

Uvidom u List nepokretnosti 658 – prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Herceg Novi, utvrđeno je da se predmetna katastarska parcela, br. 314/1 K.O. Herceg Novi, nalazi u svojini „Carine“, D.O.O. Podgorica u obimu 1/1, čime je utvrđena legitimacija investitora na kat. parcelama, br. 314/1 i 314/2 K.O. Jošica, čime je imenovano privredno društvo dokazalo legitimaciju investitora, shodno članu 91. st. 1. i 3. tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, koju čini, između ostalih 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, polazeći od izjave projektanta u kojoj je utvrđeno da su ispoštovani urbanistički parametri shodno urbanističko-tehničkim uslovima, br. 105-460/2 od 18.02.2016. godine a s pozivom na čl. 98. st. 1. 4 i 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je utvrđeno da se nakon podnesene prijave građenja revidovani glavni projekat može mijenjati samo pod uslovom da je izmjena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima te da je u slučaju iz stava 1. ovog člana, investitor dužan da inspeksijskom organu podnese prijavu sa revidovanim glavnim projektom i 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, to je kod činjenice da je podnesena prijava građenja nadležnom inspeksijskom organu, br. 786/19 od 09.07.2019. godine, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „CARINE“ D.O.O. iz Podgorica, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju depadansa Hotela „Park“ 4*, u zoni turizma T1, na urbanističkoj parceli broj UP 68, koju čine djelovi katastarskih parcela broj 314/1 i 314/2 i katastarska parcela broj 314/3 sve K.O. Jošica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Blaca – Jošica, za lokalitet hotela Park u Bijeloj – izmjene i dopune“ („Sl. List Crne Gore“, opštinski propisi broj 08/16), Opština Herceg Novi.

Saglasno izloženom, riješeno 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



Mirko Žižić, dipl.inž.arh.

Obradio/la:

Nataša Pavićević, dipl. pravnik

Siniša Minić, dipl.inž.arhitekture