



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: 09-332/22-2789/2
Podgorica, 20.04.2022. godine

„CARINE“ DOO

PODGORICA
Ul.Slobode br.43

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

MIRKO ŽIŽIĆ



Dostavljeno:

- a/a
- naslovu



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: 09-332/22-2789/2
Podgorica, 20.04.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, 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), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „Carine“ doo Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta za turizam (T1) – Depadans hotela Kumbor na lokaciji koju čine dio UP17 (koja se sastoji od kat.parc. br. 417/1, 417/2 i dijela kat.parc. br. 421 KO Kumbor, Opština Herceg Novi) i UP16 (koja se sastoji od kat.parc. br. 413, 414, 415/1 i dijela kat.parc. br. 405 KO Kumbor, Opština Herceg Novi), u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Sektor 5“ („Službeni list Crne Gore“ – broj 21/19), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „Carine“ doo Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta za turizam (T1) – Depadans hotela Kumbor na lokaciji koju čine dio UP17 (kat.parc. br. 417/1, 417/2 i dijela kat.parc. br. 421 KO Kumbor, Opština Herceg Novi) i UP16 (kat.parc. br. 413, 414, 415/1 i dio kat.parc. br. 405 KO Kumbor, Opština Herceg Novi), u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Sektor 5“ („Službeni list Crne Gore“ – broj 21/19), bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža za UP16 i dio UP17 – 18.330,21m² (planom zadato 18.362,80 m² nadzemnih etaža); bruto građevinske površine pod objektom za UP16 i dio UP17 – 2.981,77m², (planom zadato 3.733,60m²); spratnost objekta – od 5 do 7 etaža (planom zadato od 5 do 7 etaža), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-2789/1 od 15.04.2022.godine Glavnom državnom arhitekti obratilo se „Carine“ doo Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta za turizam (T1) – Depadans hotela Kumbor na lokaciji koju čine dio UP17 (koja se sastoji od kat.parc. br. 417/1, 417/2 i dijela kat.parc. br. 421 KO Kumbor, Opština Herceg Novi) i UP16 (koja se sastoji od kat.parc. br. 413, 414, 415/1 i dijela kat.parc. br. 405 KO Kumbor, Opština Herceg Novi), u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Sektor 5“ („Službeni list Crne Gore“ – broj 21/19), bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža za UP16 i dio UP17 – 18.330,21m² (planom zadato 18.362,80 m² nadzemnih etaža); bruto građevinske površine pod objektom

za UP16 i dio UP17 – 2.981,77m², (planom zadato 3.733,60m²); spratnost objekta – od 5 do 7 etaža (planom zadato od 5 do 7 etaža), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijedenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko - tehničke uslove broj: 084-1952/17 od 12.01.2022. godine izdate od strane Direktorata za planiranje i uređenje prostora Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Urbanističko - tehničke uslove broj: 02-3-350-UPI-379/2019 od 15.04.2019. godine izdate od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi, Geodetski izvještaj o položaju budućeg objekta na parceli KO Kumbor, urađen od strane licencirane geodetske organizacije GEOERC doo Herceg Novi od 03.03.2022. godine; List nepokretnosti br. 441 KO Kumbor – prepis br. 109-919-13901/2021 od 06.12.2021. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Herceg Novi za kat. parcelu broj 421 KO Kumbor, Opština Herceg Novi, List nepokretnosti 514 KO Kumbor – prepis br. 109-919-13902/2021 od 06.12.2021. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Herceg Novi za kat.parcele br.417/1 i 417/2 Ko Kumbor; List nepokretnosti br. 282 KO Kumbor – prepis br. 109-956-6030/2019 od 12.04.2019. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Herceg Novi za kat. parcelu broj 414 KO Kumbor, Opština Herceg Novi, List nepokretnosti br. 227 KO Kumbor – prepis od 20.04.2022. godine sa sajta Uprave za katastar i državnu imovinu za kat. parcelu broj 415 KO Kumbor, Opština Herceg Novi; List nepokretnosti br. 677 KO Kumbor – prepis br. 109-956-6130/2019 od 15.04.2019. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Herceg Novi za kat. parcelu broj 413 KO Kumbor, Opština Herceg Novi; List nepokretnosti br. 441 KO Kumbor – prepis br. 109-956-6129/2019 od 15.04.2019. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Herceg Novi za kat. parcelu broj 405 KO Kumbor, Opština 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, 11/19, 82/20), 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 objektata 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.

Izmjenama i dopunama Državne studije lokacije „Sektor 5” („Službeni list Crne Gore“ – broj 21/19), na urbanističkim parcelama broj 16 i 17 predviđena je izgradnja hotelskih objekata (T1). Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju koje su predviđene predmetnim planskim dokumentom, propisano je da se arhitektonsko oblikovanje mora prilagođavati postojećem ambijentu. Moguća je primjena tradicionalnih elemenata oblikovanja ali i interpretacije istih savremenim oblikovnim izrazom. Objekti se moraju oblikovati u skladu sa lokalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata treba uskladiti sa pejzažom i sa slikom naselja. Nove objekte prilagoditi topografiji i karakteristikama terena, arhitektonska rješenja zasnivati na tradicionalnim uzorima (oblikovanje i materijalizacija), ili savremenom arhitektonskom pristupu visokih estetskih i oblikovnih dometa, sa jednostavnim, purističkim i minimalističkim izrazom, bez ekspresivnih formi i bez upotrebe jakih vizuelno nametljivih boja (žuta, narandžasta, otvoreno crvena, plava, zelena, ljubičasta, boje opisane nazivom voća i sl.). Kolorit zasnivati na neutralnim, zagasitim, tamnijim tonovima (boja kamena, siva, crna). Prilikom izgradnje novih objekata treba primijeniti određene tipološke odlike arhitekture. Preporučuje se poštovanje arhitektonske kompozicije, oblika i proporcija, sa ciljem dobijanja homogene slike naselja.

Prozore i vrata dimenzionirati prema klimatskim uslovima (uz osiguranje otvora za atraktivne vizure dimenzionirati otvore s ciljem štednje toplote/hladnoće i koristiti tradicionalnu stolariju). Veće površine objekata koji su definisani na nekim urbanističkim parcelama rješavati kao kompozicije više volumena, čime se neće ugroziti vizura sa mora, slika predjela i pejzaž. Enterijeri poslovnih objekata moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i arhitekturom konkretnog objekta.

Krovovi mogu biti kosi, sa nagibima krovnih ravni maksimalno do 25° (preporuka je 22°), a moguće je raditi i ravan krov, po mogućnosti sa ozelenjenim krovnim ravnama i krovnim baštama.

Shodno Rješenju o konzervatorskim uslovima broj UP/I-05-991/2021-3 od 24.12.2021. godine koje je izdala Uprava za zaštitu kulturnih dobara, propisano je da je potrebno izbjeći vizuelno narušavanje prostora i obezbijediti maksimalnu integraciju kroz odnose proporcija samog objekta, kao i objeta sa okolinom. Arhitektonsko rješavanje (oblikovanje i materijalizacija) zasnovati na savremenom arhitektonskom pristupu visokih estetskih i oblikovnih dometa, sa jednostavnim purističkim i minimalističkim izrazom, bez ekspresivnih formi. Prilikom oblikovanja otvorene površine rješavati sa dubokim lođama, a ne konzolnim balkonima, naročito ne duž cijele fasade. Objekat zavrišti kosim ili ravnim krovom i što više ga prilagoditi i uklopiti sa okolnim prostorom, odnosno okolnim objektima; arhitektonskim karakteristikama tradicionalnih objekata. Navedeno ne treba primijeniti putem kopiranja, već studijskim postupkom transponovanja, sa jednostavnim, purističkim i minimalističkim izrazom bez ekspresivnih formi. U završnoj obradi fasade koristiti neutralne boje zagasitih i tamnih tonova (pastelne boje, boja kamena, siva), bez upotrebe jakih vizuelno nametljivih boja. U okviru uređenja terena, za potrebe vizuelne sanacije prostora, na većem dijelu slobodnih površina predmetne urbanističke parcele predvidjeti formiranje koncentracije autohtonog rastinja.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta za turizam (T1) – Depadans hotela Kumbor na lokaciji koju čine dio UP17 (koja se sastoji od kat.parc. br. 417/1, 417/2 i dijela kat.parc. br. 421 KO Kumbor, Opština Herceg Novi) i UP16 (koja se sastoji od kat.parc. br. 413, 414, 415/1 i dijela kat.parc. br. 405 KO Kumbor, Opština Herceg Novi), u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Sektor 5” („Službeni list Crne Gore“ – broj 21/19), projektovano od strane „ING-INVEST” d.o.o. iz Danilovgrada, izrađeno

u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijena građevinska površina nadzemnih etaža za UP16 i dio UP17 – 18.330,21m² (planom zadato 18.362,80 m² nadzemnih etaža); bruto građevinske površine pod objektom za UP16 i dio UP17 – 2.981,77m², (planom zadato 3.733,60m²); spratnost objekta – od 5 do 7 etaža (planom zadato od 5 do 7 etaža), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijedenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatah i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta.

Uvidom u List nepokretnosti 514 KO Kumbor – prepis br. 109-919-13902/2021 od 06.12.2021.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Herceg Novi utvrđeno je da su katastarske parcele broj 417/1 i 417/2 KO Kumbor, u svojini „Carine,, DOO Podgorica u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti 227 KO Kumbor – prepis od 20.04.2022. godine sa sajta Uprave za katastar i državnu imovinu utvrđeno je da je katastarska parcela broj 415 KO Kumbor, u susvojini „Carine,, DOO Podgorica u obimu prava 2100/7322 i Crkve Presvete Bogorodice u obimu prava 5222/7322.

Uvidom u List nepokretnosti 677 KO Kumbor – prepis br. 109-956-6130/2019 od 15.04.2019. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Herceg Novi utvrđeno je da je katastarska parcela broj 413 KO Kumbor, u svojini „Carine,, DOO Podgorica 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 „Carine" doo Podgorica, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „ING-INVEST" d.o.o. iz Danilovgrada, za izgradnju objekta za turizam (T1) – Depadans hotela Kumbor na lokaciji koju čine dio UP17 (koja se sastoji od kat.parc. br. 417/1, 417/2 i dijela kat.parc. br. 421 KO Kumbor, Opština Herceg Novi) i UP16 (koja se sastoji od kat.parc. br. 413, 414, 415/1 i dijela kat.parc. br. 405 KO Kumbor, Opština Herceg Novi), u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Sektor 5" („Službeni list Crne Gore" – broj 21/19), 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



MIRKO ŽIŽIĆ