



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: 09-9316/7
Podgorica, 19.01.2023. godine

**MAYA MONTENEGRO DOO
RAZVRŠJE DOO**

PODGORICA

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Dostavljeno:

- a/a;

-Maya Montenegro Doo Podgorica- Bul. Džordža Vašingtona br.78;

-Razvršje Doo Podgorica -ul.Oktobarske Revolucije br.130

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Vladan Stevović, M.Arch





Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

Broj: 09-9316/7
Podgorica, 19.01.2023. 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 i 86/22), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „MAYA MONTENEGRO“ Doo i „RAZVRŠJE“ Doo iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „Studio grad“ DOO Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 18.01.2023 godine u 09:46:22 + 01'00', za izgradnju poslovno turističkog objekta, na UP 174, koju čine kat. parcele br. 668/2 i 667/1 KO Kumbor u zahvatu Detaljni urbanistički plan „Kumbor“ („Službeni list CG“-opštinski propisi br.36/13), Opština Herceg Novi, donosi

R J E Š E N J E

Usvaja se zahtjev „MAYA MONTENEGRO“ Doo i „RAZVRŠJE“ Doo iz Podgorice, daje se saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „Studio grad“ DOO Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 18.01.2023 godine u 09:46:22 + 01'00', za izgradnju poslovno turističkog objekta, na UP 174, koju čine koju čine kat. parcele br. 668/2 i 667/1 KO Kumbor u zahvatu Detaljni urbanistički plan „Kumbor“ („Službeni list CG“-opštinski propisi br.36/13), Opština Herceg Novi, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP= 6.517,43 m² (planom dato 4.401,00 m², nadzemno ostvareno 4.390,91 m²), indeks zauzetosti 0,33 (planom dato 0,40), indeks izgrađenosti 1,2 (planom dato 1,2), spratnost objekata 2G+S+P+2 (planom dato S+P+2) i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-9316/1 od 22.11.2022.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratili su se „MAYA MONTENEGRO“ Doo i „RAZVRŠJE“ Doo iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „Studio grad“ DOO Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 18.01.2023 godine u 09:46:22 + 01'00', za izgradnju poslovno turističkog objekta, na UP 174, koju čine koju

čine kat. parcele br. 668/2 i 667/1 KO Kumbor u zahvatu Detaljni urbanistički plan „Kumbor“ („Službeni list CG“-opštinski propisi br.36/13), Opština Herceg Novi, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP= 6.517,43 m² (planom dato 4.401,00 m², nadzemno ostvareno 4.390,91 m²), indeks zauzetosti 0,33 (planom dato 0,40), indeks izgrađenosti 1,2 (planom dato 1,2), spratnost objekata 2G+S+P+2 (planom dato S+P+2) i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz 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 i 86/22), 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 o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), 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 su dostavili ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 02-3-350-552/2015 izdate 24.11.2015.godine od strane Sekretarijata za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine; List nepokretnosti br.82 KO Kumbor -Izvod broj 109-919-15120/2022 od 15.11.2022.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Herceg Novi za kat.parcele br. 668/1, 668/2 i 668/3 sve KO Kumbor; List nepokretnosti br.647 KO Kumbor -Izvod broj 109-919-16274/2022 od 07.12.2022.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Herceg Novi za kat.parcelu br. 667/1 KO Kumbor; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; Elaborat parcelacije; Ugovor o zajedničkoj gradnji UZZ br.618/2022 od 13.06.2022.godine 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 objekta- član 215 Zakona.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Kumbor“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 36/13), Opština Herceg Novi, na UP 174, koju čine kat. parcele br. 668/2 i 667/1 KO Kumbor, planirana je mješovita namjena (MN).

Urbanistički parametri predviđeni za lokaciju su: BRGP=4.401,00 m², indeks zauzetosti 0,40, indeks izgrađenosti 1,20 i spratnost objekata četiri nadzemne etaže.

Mješovita namjena (poslovno-turistički sadržaji) na lokacijama MN PT1, MN PT2 i MN PT3, planira se izgradnja objekata sa sadržajima u funkciji poslovanja i turizma. Turistički sadržaji obuhvataju smještajne jedinice apartmanskog tipa i tipa studio apartmana, kao i prateće sadržaje. Poslovni sadržaji u okviru ovih objekata zauzimaju 40-60% ukupne površine, uz napomenu da je ova opredjeljenost prostora fazna, a da će konačan odnos poslovnog i turističkog dijela biti definisan prema zahtjevu i potrebama investitora. Planiraju se poslovne djelatnosti koje su kompatibilne sa stanovanjem i koje ne ugrožavaju funkciju stanovanja i životne sredine.

Svakoj urbanističkoj parceli treba obezbijediti kolski ili pješački prilaz. Ukoliko urbanistička parcela ima obezbjeđen kolski prilaz, u okviru parcele je obavezno obezbijediti prostor za parkiranje svih vozila domaćinstva.

U grafičkom prilogu br. 9 Plan parcelacije i regulacije grafički su definisane građevinske i regulacione linije, te njihova međusobna udaljenost. Građevinskom linijom je određena udaljenost objekta od regulacione linije, a ujedno određuje poziciju na kojoj se objekat mora graditi, odnosno pravac pružanja glavnog, uličnog pročelja objekta. Obračun ukupne bruto građevinske površine objekata na građevinskoj parceli (BGP), obračun indeksa pokrivenosti (zauzetosti) građevinske parcele (Kp), obračun indeksa izgrađenosti urbanističke parcele (Ki) usklađeni su zakonom propisanim načinom obračuna. Otvoreni (nenatkriveni) bazen ulazi u obračun BGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti (Ki), ali i propisanog indeksa zauzetosti (Kp). Svi drugi pomoćni, ekonomski objekti i natkrivene terase vezane za bazen, prema posebnom propisu, uračunavaju se u propisne indekse.

Suterenom se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje objekta, odnosno da je jednim svojim pročeljem iznad terena. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). Namjena suterena može biti za garažiranje i za druge namjene (stanovanje, poslovanje, i ostalo...). Objekat može imati jedan ili dva suterena, zavisno od nagiba terena na kojem se objekat gradi. Na terenu nagiba >20.5°, dozvoljena je gradnja dva suterena. Površina suterenske etaže ne ulaze u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suterena koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije.

Podrum je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod podaprizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Namjena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije-ostave. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun indeksa zauzetost i izgrađenosti.

Apsolutna visina objekta je visina u metrima, koja se mjeri od najniže kote zaravnatog ili uređenog terena uz građevinu do gornje ivice krovnog vijenca, tj. sljemena objekta. Za objekte spratnosti P+2 maksimalna visina objekta iznosi 12,00 m.

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 upotrebjeni 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 sredine, ne preuzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom.

Fasade se po pravilu izvode od maltera, ofarbane ublaženom bijelom ili vrlo svijetlom pastelnom bojom, kamena (tradicionalni pravougaoni slog). Objekti koji se izgrađuju na poluotvoreni način ili u nizu, moraju sa objektom na koji su naslonjeni činiti arhitektonsku cjelinu. 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 smijer izohipsi, a sljeme krova mora pratiti smijer dužeg dijela objekta. Može se dozvoliti i drugačiji smještaj objekata na parceli ukoliko oblik terena i oblik parcele, kao i tradicionalni način izgradnje dozvoljava izuzetak. U materijalizaciji fasada (najmanje 25% od ukupne površine fasada), popločavanju staza i terasa i izgradnji potpornih i ogradnih zidova vidljivih sa javnih površina neophodno je koristiti autohtoni kamen.

Zelenilo poslovno-turističkih objekata – zelena površina oko poslovno stambenog objekta neizostavan je dio marketinške strategije. Površina ispred objekta prva uspostavlja kontakt sa posmatračem i eventualnim korisnikom. S druge strane, ova kategorija zelenila ima veliki značaj za ukupan izgled prostora u kom se nalaze kao i ukupnoj slici naselja i grada. Prilikom projektovanja zelenila oko ovih objekata posebnu pažnju treba posvetiti glavnom ulazu i prilaznim površinama, sa popločavanjem kvalitetnim, dekorativnim materijalima. Zelenilo riješavati parterno (perene, sezonsko cvijeće, nisko ukrasno žbunje) sa stvaranjem grupacija visoko dekorativnih, reprezentativnih vrsta biljaka uz eventualnu ugradnju fontana ili skulptura koje daju poseban efekat u kombinaciji sa zelenilom.

Postojeće zelenilo, na parceli, treba maksimalno zadržati. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama. Autohtone pejzažne ambijente valja čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su borici, šumarci i gajevi, skupine stabala i samonikli drvoređi duž ulica, staza i sl.

Parkiranje ili garažiranje motornih vozila se obezbeđuje na parceli, izvan javnih površina. Normativi za proračun potrebnog broja parking mjesta: turistički apartmani- 1,5 PM na 2 apartmana; poslovanje - 1 PM na 60 m² BRGP. Podzemne garaže se takođe mogu organizovati ispod ozelenjenih površina van objekata, a u skladu sa tehničkim i geotehničkim uslovima terena, a bez ograničavanja broja podzemnih etaža. Površine suterenskih i podrumskih etaža namjenjenih garažiranju ili smještaju tehničkih prostorija, ne ulaze u obračun indeksa izgrađenosti.

*Neophodno je prije prijave gradnje objekta izvršiti geotehnička istraživanja terena odnosno izraditi Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima („Sl.list CG“ br. 8/93, 27/94, 42/94 i 26/7) u cilju određivanja geoloških i geomehaničkih osobina tla za potrebe gradnje objekata.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno arhitektonsko rješenje poslovno-turističkog objekta, projektovano od strane „STUDIO GRAD“ d.o.o. Podgorica, izrađeno u skladu sa smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP= 6.517,43 m² (planom dato 4.401,00 m², nadzemno ostvareno 4.390,91 m²), indeks zauzetosti 0,33 (planom dato 0,40), indeks izgrađenosti 1,2 (planom dato 1,2), spratnost objekata 2G+S+P+2 (planom dato S+P+2) i građevinskom linijom u skladu sa smjericama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara, Elaborat parcelacije i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu objektima na vlasničkim parcelama. Prilaz predmetnoj lokaciji planiran je preko kat. parcele br. 657/1 KO Kumbor, svojina Crna Gora, korišćenje Vlada Crne Gore, odnosno preko postojeće saobraćajnice Jadranska magistrala.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike idejnog rješenja, potpisanog od strane projektanta 18.01.2023 godine u 09:46:22 + 01'00', za izgradnju poslovno-turističkog objekta, na UP 174, koju čine koju čine kat. parcele br. 668/2 i 667/1 KO Kumbor, u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu planskog dokumenta DUP „Kumbor“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 36/13), Opština Herceg Novi.

Uvidom List nepokretnosti br.82 KO Kumbor -Izvod broj 109-919-15120/2022 od 15.11.2022.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Herceg Novi utvrđeno je da su kat.parcele br. 668/1, 668/2 i 668/3 sve KO Kumbor u svojini “Razvršje” Doo Podgorica, u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.647 KO Kumbor -Izvod broj 109-919-16274/2022 od 07.12.2022.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Herceg Novi utvrđeno je da je kat.parcela br. 667/1 KO Kumbor u svojini “Razvršje” Doo Podgorica, u obimu prava 1/1.

Uvidom u Ugovor o zajedničkoj gradnji UZZ br.618/2022 od 13.06.2022.godine zaključen kod notara Marić Tamare, između „MAYA MONTENEGRO“ Doo Podgorica i “RAZVRŠJE” Doo iz Podgorice, konstatovano je da će prijava građenja objekata i kompletna projektna dokumentacija glasiti na obje ugovorne strane.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „MAYA MONTENEGRO“ Doo i “RAZVRŠJE” Doo iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „Studio grad“ DOO Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 18.01.2023 godine u 09:46:22 + 01'00', za izgradnju poslovno turističkog objekta, na UP 174, koju koju čine koju čine kat. parcele br. 668/2 i 667/1 KO Kumbor u zahvatu Detaljni urbanistički plan “Kumbor“ (“Službeni list CG“-opštinski propisi br.36/13), Opština Herceg Novi, 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.

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Vladan Stevović, M.Arch.

