



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 05-332/24-11985/4
Podgorica, 10.01.2025. godine

„AUŠRA“ DOO HERCEG NOVI

HERCEG NOVI
Ul.Njegoševa 162, poslovni centar DMIP

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Broj: 05-332/24-11985/4
Podgorica, 10.01.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog 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), kao i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „Aušra“ d.o.o. Herceg Novi, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „OCULUS Architecture Studio“ d.o.o. Budva, za izgradnju turističkog naselja sa 5* Paradigma – Zagora (fazna izgradnja) na UP16, Zona K, koju čine kat.parcele br.782/1, 782/2, 783 i 784 KO Zagora, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi broj 95/20), Opština Kotor, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Aušra“ d.o.o. Herceg Novi, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „OCULUS Architecture Studio“ d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 25.12.2024. godine u 07:46:32 CET, za izgradnju turističkog naselja sa 5* PARADIGMA – Zagora (fazna izgradnja) na UP16, Zona K, koju čine kat.parcele br.782/1, 782/2, 783 i 784 KO Zagora, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br.95/20), Opština Kotor, ukupne bruto razvijene građevinske površine 3 431,16m² (planom zadato 3 439,20m²); indeksa izgrađenosti 0,299 (planom zadato 0,30); površine pod objektom 2 842,47m² (planom zadato 2 866m²); indeksa zauzetosti 24,79% (planom zadato 25%); spratnosti Su+P, Po+Su+P, 2Po+Su+P, 2Su+P (planom zadato 2 etaže+Pk(Ps)) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/24-11985/1 od 12.09.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratila se „Aušra“ d.o.o. Herceg Novi, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „OCULUS Architecture Studio“ d.o.o. Budva, za izgradnju turističkog naselja sa 5* Paradigma – Zagora (fazna izgradnja) na UP16, Zona K, koju čine kat.parcele br.782/1, 782/2, 783 i 784 KO Zagora, Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi broj 95/20), Opština Kotor.

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 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 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/23-3068/11 izdate 19.06.2024. godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;, Rješenje o konzervatorskim uslovima br. UP/I-05-616/2023-11 od 20.aprila 2024.godine, 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.

Direktorat glavnog državnog arhitekta razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Direktorat glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Shodno Planskom dokumentu predmetna lokacija se nalazi u okviru površina za turizam-turistička naselja (T2), domaka 100-1000m, zona D2. Pod terminom turizam se podrazumijevaju objekti turizma i ugostiteljstva. Na ovim površinama se mogu planirati isključivo kompleksi i objekti za smještaj turista sa pratećim sadržajima. Parcele pripadaju zoni D2 u koju spadaju turističke zone u područjima od posebnog prirodnog značaja koje se štite planskim mjerama - za odmak od 100-1000m: turističke zone unutar područja od posebnog značaja sa manjim indeksom izgrađenosti.

Dozvoljena spratnost objekta se definiše kao zbir nadzemnih etaža. Za spratnost P+1+Pk, maksimalna visina novih objekata je dvije etaže + potkrovlje (Pk) ili povučena etaža(Ps). Objekat može imati više podrumskih etaža. Ukoliko je namjena podruma garažirane, tehničke prostorije, servisne prostorije i pomoćne prostorije – ostave, njegova površina ne ulazi u obračun BRGP-a.

Građevinske linije su definisane na način da su zadnja i bočne građevinske linije na udaljenosti od 3m od ivice jedinice građevinskog zemljišta – lokacije. Prednja građevinska linija, ukoliko nema postojećih ususjednih objekata, je 3m udaljena od linije jedinice građevinskog zemljišta. Podzemna građevinska linija ka javnoj površini može se naći na

regulacionoj liniji. Na ostalom dijelu (bočne i zadnje građevinske linije) mogu se postavljati do ivice vlasničke parcele ali ne smiju narušiti stabilnost susjednih objekata.

Planom se utvrđuje mogućnost fazne gradnje na parcelama predviđenim za gradnju.

Uvidom u dostavljenu dopunu idejnog rješenja arhitektonskog projekta, projektovano od strane "OCULUS Architecture Studio" d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 25.12.2024. godine u 07:46:32 CET, za izgradnju turističkog naselja sa 5* PARADIGMA – Zagora na katastarskim parcelama br. 782/1, 782/2, 783 I 784 KO Zagora, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br.95/20), Opština Kotor, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja turističkog naselja sa 5*, ukupne bruto razvijene građevinske površine 3 431,16m² (planom zadato 3 439,20m²); indeksa izgrađenosti 0,299 (planom zadato 0,30); površine pod objektom 2 842,47m² (planom zadato 2 866m²); indeksa zauzetosti 24,79% (planom zadato 25%); spratnosti Su+P, Po+Su+P, 2Po+Su+P, 2Su+P (planom zadato 2etaže+Pk(Ps)). Objekat je propisno udaljen od granica susjednih urbanističkih parcela shodno smjernicama iz planskog dokumenta, koje se odnose na građevinsku liniju.

U dispoziciji kompleksa formirano je nekoliko distinktivnih urbanističkih ambijenata. Urbanistička koncepcija razvijena je na sledećim postavkama:

- Objekat 1 - Ulazna zona, lobi, administrativno prateći sadržaji, SPA zona
- Objekat 2 - apartmani, restoran, tehničke prostorije i ostave
- Objekat 3 - sobe sa parkingom
- Depandansi - Vile D1-D8
- Obodna zona zelenila u direktnom dodiru sa tlom

Naselje je projektovano kao turističko naselje kategorije 5 zvjezdica (5*).

Idejnim rješenjem je predviđena fazna izgradnja i to:

• **FAZA 1**

- o Vila D1 - tip 01
- o Vila D2 - tip 01
- o Vila D3 - tip 02
- o Vila D4 - tip 01
- o Vila D5 - tip 01

• **FAZA 2**

- o Vila D6 - tip 01
- o Vila D7 - tip 01
- o Vila D8 - tip 01
- o Objekat 3

• **FAZA 3**

- o Objekat 1
- o Objekat 2

Shodno navedenom, a uvidom u dopunjeno idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim, odnosno sa zadatom građevinskom linijom i osnovnim urbanističkim parametrima.

Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju iz Planskog dokumenta definisano je sljedeće:

Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o jedinstvenosti proporcije i forme, prilagođenosti forme objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora.

Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja.

Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja.

Uvidom u dostavljenu dopunu idejnog rješenja utvrđeno je da je kompleks svojom formom i dispozicijom u svemu poštuje zatečene ambijentalne karakteristike područja.

Planirane vile se integrišu u svoje okruženje, stvarajući terasaste nivoe koji se blago spuštaju niz padinu. Orijentacija ka zapadu maksimizuje izloženost prirodnom svjetlu, a izbjegava južno sunce i omogućava panoramski pogled na more. Vile su strateški pozicionirane tako da svaka ima vizure ka moru, što se postiže utapanjem u teren i smicanjem vila po visini, tako da krov vile ispred ne bude viši od nivoa prizemlja vile iza. Kubusi spavaćih soba su denivelisani u odnosu na centralni dio stvarajući dinamičan dizajn. Vile su oblikovane svedeno, poštujući naslijeđe lokaliteta i koristeći lokalno dostupne materijale – kamen i drvo. S obzirom na zapadnu orijentaciju i klimatske uslove, na otvorima svih prostorija projektivane su drvene žaluzine.

Uključeni u prirodne oblike pejzaža objekti, predviđeni u fazi 3, se integrišu u okruženje, formirajući terasaste nivoe koji se postepeno spuštaju niz padinu. Objekat 2 je pozicioniran tako da svaka jedinica ima privilegovan pogled na more, organizovan je sa naglaskom na integraciju sa terenom i različitim visinskim nivoima. Ulaz u objekat 1 je naglašen modernom nadstrešnicom koja prekriva stakleni, prozračni kubus, u funkciji recepcije. Ovaj kubus je jedina struktura koja se izdiže iznad terena na pristupnoj ravni. Njegova prozračnost dodaje utisku male izgrađenosti na parceli.

Završna fasadna obloga objekata je predviđena od lokalnog lomljenog kamena, na potkonstrukciji sa odgovarajućim izolacionim slojevima ili malteriše "grubo". Kontaktna fasada je u RAL 1024 boji. Fasadna stolarija je predviđena od aluminijum profila sa drvenim škurama. Ograde terasa su od gvozdениh profila. Na objektima 1 i 2 ograde terasa su planirane od kaljenog stakla, ili od gvozdениh profila. Perde su od drvenih letvi. Na objektu recepcije, predviđa se i primjena kortena.

Planirana stepeništa se oblažu kamenom. Ograda je od gvozdениh profila.

Krovovi su projektovani kao ravni krovovi sa slivnicima i olučnim vertikalama vođenim skriveno. Završna obrada krova je kombinacija krovne membrane i zelenog ekstenzivnog krova.

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

Kolski prilaz predmetnoj lokaciji, to jest objektima je omogućen sa saobraćajnice označene kao kat.parc. 1304 – upisana u LN 524 KO Zagora (nekategorisani putevi), pa preko kat.parc. 912 i 910/1, za koje vlasnik ima upisano pravo službenosti prolaza do kat.parc. 782/1, 782/2, 783 i 784 KO Zagora.

Uvidom u List nepokretnosti br.229 KO Zagora - prepis, na zvaničnom sajtu Uprave za nekretnine dana 09.01.2025.godine utvrđeno je da su kat.parcele broj 782/1, 782/2 i 783 u svojini „AUŠRA“ DOO Herceg Novi u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.230 KO Zagora - prepis, na zvaničnom sajtu Uprave za nekretnine dana 09.01.2025.godine utvrđeno je da je kat.parcela broj 784 u svojini „AUŠRA“ DOO Herceg Novi u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „AUŠRA“ DOO Herceg Novi, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „OCULUS Architecture Studio“ d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom dana 25.12.2024.godine u 07:46:32, za izgradnju turističkog naselja sa 5* Paradigma – Zagora UP16, Zona K, koju čine kat.parcele br.782/1, 782/2, 783 i 784 KO Zagora, u zahvatu Pup – a, Opština Kotor („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi broj 095/20), Opština Kotor, 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, s primjenom citiranih zakonskih propisa, 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.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

