



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

Direktorat za sprovođenje državnih
smjernica u oblasti arhitekture

Broj: 05-332/24-7113/8
Podgorica, 22.07.2024. godine

STRUKOVA LIUDMILA

KOTOR

Orahovac bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh

Obradila:
Načelnica Direkcije
Nataša Pavićević, dipl.pravnik

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



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: 05-332/24-7113/8
Podgorica, 22.07.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, 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), 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 Strukova Liudmila, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje projektovano od strane „STUDIO STRUKTURA“ Doo Nikšić, za izgradnju depadansa 5*, na UP 7, koju čine kat.parcele 1530, 1531 i 1532 sve KO Brguli, u zahvatu LSL za lokalitet "Kočišta- Brguli na Luštici" ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi broj 31/11), Opština Herceg Novi, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Strukova Liudmila, na dopunjeno idejno rješenje projektovano od strane „STUDIO STRUKTURA“ Doo Nikšić, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 05.07.2024. godine u 16:07:24 + + 02'00', za izgradnju depadansa 5*, na UP 7, koju čine kat.parcele 1530, 1531 i 1532 sve KO Brguli, u zahvatu LSL za lokalitet "Kočišta- Brguli na Luštici" ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi broj 31/11), Opština Herceg Novi, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijena građevinska površina BRGP 857,77 m² (planom dato 868,80 m²), indeks zauzetosti 0,29 (planom dato 0,40), indeks izgrađenosti 0,79 (planom dato 0,80), spratnost objekta P+1+Pk (planom dato P+1+Pk) i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 05-332/24-7113/1 od 23.05.2025. godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, obratila se Strukova Liudmila, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „STUDIO STRUKTURA“ Doo Nikšić, ovjeren elektronskim

potpisom projektanta dana 22.05.2024. godine u 15:11:00 + 02'00', za izgradnju depadansa 5*, na UP 7, koju čine kat.parcele 1530, 1531 i 1532 sve KO Brguli, u zahvatu LSL za lokalitet "Kočišta- Brguli na Luštici" ("Službeni list Crne Gore "-opštinski propisi broj 31/11), Opština Herceg Novi.

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 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, 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.

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, imenovana je dostavila ovom Ministarstvu – Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 02-3-350-194/2012 izdate 22.03.2012. godine od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi; List nepokretnosti br.136 KO Brguli- prepis br. 109-919-6770/2024 od 17.05.2024.godine, izdat od strane Uprave za nekretnine, za kat.parcelu br.1532 KO Brguli; List nepokretnosti br.137 KO Brguli- prepis br. 109-919-6772/2024 od 17.05.2024.godine, izdat od strane Uprave za nekretnine, za kat.parcelu br.1531 KO Brguli; List nepokretnosti br.138 KO Brguli- prepis br. 109-919-6776/2024 od 17.05.2024.godine, izdat od strane Uprave za nekretnine, za kat.parcelu br.1530 KO Brguli; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatah i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaščene geodetske organizacije i

dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Smjernicama iz planskog dokumenta Lokalna studija lokacije za lokalitet "Kočišta-Brguli na Luštici" ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi broj 31/11), Opština Herceg Novi, na kat. parceli br. 1530, 1531 i 1532 sve KO Brguli, na UP 7, planirana je izgradnja depadansa 5*. U okviru predmetne lokacije planirana je izgradnja turističkog naselja – kompleksa koji spada u turističku ponudu vezanu za uživanje u prirodi. Ovo naselje sastoji se od centralnog objekta (hotel), smještajnih jedinica (vila ili depadansa), wellnes sadržaja i prostora na otvorenom (otkriveni i natkriveni prostori za druženje i sl).

Planirano turističko naselje predstavlja jedinstvenu funkcionalnu cjelinu i sadrži centralni objekat i smještajne jedinice. Smjernicama iz planskog dokumenta depandans predstavlja građevinski samostalni dio hotela (spojen sa glavnom zgradom ili ne), u kojem se pružaju usluge smještaja u smještajnim jedinicama. Svi zahtjevi u pogledu objekata i odgovarajućih standarda za smještajne jedinice hotela, primjenjuju se i na depandans hotela. Parkiranje za potrebe ove zone je obezbijeđeno u podzemnoj garaži na urbanističkoj parceli hotela.

Planom je predviđeno da se objekat Hotela gradi na UP 1, dok su depandansi predviđeni na UP2, UP3, UP4, UP5, UP6, UP7. Depandansi su ukupnog kapaciteta 64 smještajne jedinice sa 128 ležaja. Potrebno je projektovati objekte spratnosti do P+1+Pk, poštujući konfiguraciju terena. Poželjno je da svi depandansi imaju pogled na more. Obavezno je u maksimalnoj mjeri sačuvati postojeće kvalitetno zelenilo. Arhitektura objekata treba da bude u duhu tradicionalne arhitekture Mediterana ili njenih savremenih interpretacija, uklopljena u prirodni ambijent. Obaveza je korišćenje prirodnih materijala (drvo, kamen, trska i dr.).

Parcela se terasasto niveliše podzidama (međama) od kamena, pri čemu treba koristiti autohtoni kamen sa narušenih podzida. Obzirom da se radi o narušenom terenu i podzidama koje se ne mogu u svom izvornom obliku iskoristiti, preporuka je da se pri budućoj izgradnji postojeće narušene podzide iskoriste za formiranje novih na slobodnim prostorima i na taj način doprinese reinterpetaciji tipičnog ambijenta.

Maksimalna površina horizontalnog gabarita kao i BGP depadanasa je data tabelarno. Minimalna udaljenost između dva susjedna objekta je 8 m. Izuzetno je važno da depandansi svojom formom očuvaju autentični prirodni ambijent u skladu sa očuvanjem „duha mjesta“ i slikovitosti ambijenta. Organizacija i broj prostorija u depadansima će biti definisani projektantskim rješenjem. Arhitektura depadanasa mora biti visokog kvaliteta i uklopljena u postojeće kvalitetno zelenilo. Konstrukcija objekata u ovoj zoni treba da bude od materijala koji omogućavaju fundiranje na strmom terenu (preporuka - čelična konstrukcija). Materijalizacija fasade i enterijera mora biti pažljivo odabrana. Za objekte u

obuhvatu ovog planskog dokumenta neophodno je definisati potrebu izrade fasada od prirodnog autohtonog kamena u površini fasade od 30%. Preporučuje se korišćenje savremenih materijala u kombinaciji sa prirodnim (kamen, drvo). Krovovi mogu biti ravni ili kosi sa blagim padom.

Obzirom na atraktivnost i specifičnost zahvata čitavog planskog dokumenta, posebna pažnja je posvećena pješačkom saobraćaju i komunikacijama. Sistem pješačkih komunikacija se sastoji od popločanih površina ispred objekata, kao i uređenih samostalnih pješačkih staza čiji je prikaz dat u grafičkom prilogu. Sistemom pješačkih komunikacija omogućeno je povezivanje svih djelova zone plana sa ključnim pravcima kretanja. Pješačkim komunikacijama obezbijeđen je prilaz svakoj parceli. Širina pješačkih staza je od 2 do 3m. Materijalizacija staza i odmorišta mora biti od prirodnih materijala (kamen, drvo, zemlja i sl.). Staze i odmorišta treba opremiti odgovarajućim urbanim mobilijarom primjerenim prirodnom ambijentu. Uz planirane pješačke komunikacije predviđeni su eskalatori, koji omogućavaju lakše savladavanje denivelacije terena, kao i nesmetano kretanje lica sa invaliditetom. Prilikom izrade glavnih projekata planiranih ulica, parkinga i pješačkih staza, može doći do izvesnih korekcija u odnosu na zadate parametre u planu.

Predmetnim idejnim rješenjem planirana je gradnja depadansa 5* (pet zvijezdica), koji se pozicionira na UP7, i on se smatra kao 2. faza izgradnje na turističkom kompleksu. U okviru kompleksa na UP 1, je predviđen Hotel-Dobra Luka 5* koji čini glavni objekat na lokaciji, dok se na UP2, UP7 i UP 4 planiraju depadansi u skladu sa LSL koji će služiti za potrebe hotela. Predmetnim idejnim rješenjem se navodi da je želja investitora da se stvori luksuzan turistički kompleks koji bi budućim posjetiocima nudio privatnost, pa se s tim u vezi ne planira izgradnja objekata na UP3, UP5 i UP6, već se na tim parcela formiraju zone za rekreaciju i užvanje u vidu, pergola, dječijih igrališta i slično.

Planskim dokumentom u pogledu saobraćajnog rješenja se predviđa rekonstrukcija čitave trase puta, dok se saobraćaj motornim vozilima zaustavlja na ulazu lokacije, gdje je predviđena garaža u podzemnij etaži hotela. Od garaže do objekata je predviđen sistem pješačkih komunikacija: stepenice i eskalator. Kako se investitor odlučio za korišćenje znatno manjih kapaciteta u odnosu na maksimalne zadate, a sve u cilju pružanja visoko luksuznog turističkog sadržaja uz očuvanje prirodnog ambijenta, došlo je do izmjene pješačkih komunikacija koje su prilagođene projektovanom kompleksu. Kako je i planom navedeno, kote saobraćajnica i parking prostora su orijentacione, a tačne kote će se odrediti prilikom izrade glavnih projekata istih.

Planirani depadans na UP7, se gradi na atraktivnoj lokaciji, uz samu obalu Jadranskog mora i u neposrednoj blizini glavnog objekta-hotela, što predmetnu lokaciju čini veoma luksuznom. U samoj blizini predmetne lokacije nema izgrađenih objekata, što će gostima hotela nuditi intimnost i užvanje u prirodnom okruženju. Sama forma, arhitektonski izraz kao i materijalizacija depadansa, identična je glavnom objektu-hotelu "Dobra Luka 5*", kao centralnom objektu ovog turističkog naselja. Percepcija projektanta jeste da oslika veoma luksuzan objekat, koji će imati manji broj smiještajnih jedinica u

odnosu na samu kvadraturu objekta. Apartmani za smještaj gostiju, obiluju velikim komforom, izuzetno prostrane i prirodno osvijetljene prostorije. Svi apartmani, pozicionirani su tako da će imati pogled na more.

Na prizemlju objekta se nalaze dva identična apartmana. Na spratu objekta se takođe nalaze 2 identična apartmana. Apartman poseduje posebno kupatilo i toalet, spavaću sobu sa garderobom kao i dnevnu zonu sa trpezarijom. Iz dnevne i noćne zone moguće je izlazak na terasu, a gotovo sve prostorije imaju pogled na more. Potkrovlje depadansa je projektovano kao krovna terasa, na kojoj se nalaze natkrivene terase i čakuzi kade. Krovna terasa će služiti kao mjesto za odmor svih korisnika depadansa i pruža nesvakidašnji pogled na jadransku obalu.

Sama materijalizacija na objektu je od visoko-kvalitetnih materijala, oblaganje čitave fasade od prirodnog autohtonog kamena i dodavanje sjejenila na terasama u vidu pergola i drvene škure na prozorima. Krov objekta je u kombinaciji ravan i kosi, krovni pokrivač je mediteranski crijep, pa i sam izgled objekta, planiran je da se radi u mediteranskom duhu.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo dopunjeno idejno rješenje depadansa 5*, projektovano od strane „STUDIO STRUKTURA“ d.o.o Nikšić, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijena građevinska površina BRGP 857,77 m² (planom dato 868,80 m²), indeks zauzetosti 0,29 (planom dato 0,40), indeks izgrađenosti 0,79 (planom dato 0,80), spratnost objekta P+1+Pk (planom dato P+1+Pk) i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz dopunjeno idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog kompleksa i saobraćajnom pristupu. Kolski i pješački prilaz lokaciji se ostvaruje preko susjedne kat. parcele br. 1533 KO Brguli, koja je u naravi dvosmjerna javna saobraćajnica-makadamski put upisane kulture-nekategorisani putevi, a nalazi se u vlasništvu Crne Gore, i data je na raspolaganje Opštini Herceg Novi.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, ovaj Direktorat konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog dopunjenog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu planskog dokumenta Lokalna studija lokacije za lokalitet "Kočišta-Brguli na Luštici" ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi broj 31/11), Opština Herceg Novi.

Uvidom u List nepokretnosti br.136 KO Brguli- prepis br. 109-919-6770/2024 od 17.05.2024.godine, izdat od strane Uprave za nekretnine, utvrđeno je da je kat.parcela br.1532 KO Brguli, u svojini Strukova Liudmila, u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.137 KO Brguli- prepis br. 109-919-6772/2024 od 17.05.2024.godine, izdat od strane Uprave za nekretnine, utvrđeno je da je kat.parcela br.1531 KO Brguli, u svojini Strukova Liudmila, u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.138 KO Brguli- prepis br. 109-919-6776/2024 od 17.05.2024.godine, izdat od strane Uprave za nekretnine, utvrđeno je da je kat.parcela br.1530 KO Brguli, u svojini Strukova Liudmila, u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Strukovoj Liudmili, na dopunjeno idejno rješenje projektovano od strane „STUDIO STRUKTURA“ Doo Nikšić, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 05.07.2024. godine u 16:07:24 + + 02'00', za izgradnju depadansa 5*, na UP 7, koju čine kat.parcele 1530, 1531 i 1532 sve KO Brguli, u zahvatu LSL za lokalitet "Kočišta- Brguli na Luštici" ("Službeni list Crne Gore "-opštinski propisi broj 31/11), Opština Herceg Novi, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima, (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj 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.



V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIC SINIŠA, dipl.inž.arh

Obradila:

Načelnica Direkcije

Nataša Payičević, dipl.pravnik