



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: 05-2009/4
Podgorica, 06.09.2021. godine

„SUPERIOR“ DOO HERCEG NOVI

HERCEG NOVI
Njegoševa br. 19

Dostavlja se rješenje, broj i datum gornji.

VD GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Mirko Žižić, dipl.inž.arh.





Broj: 05-2009/4
Podgorica, 06.09.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma – Glavni državni arhitekta na osnovu člana 87 st. 1, 2, 4 i 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i člana 88 stav 2 istog Zakona („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „SUPERIOR“ D.O.O. iz Herceg Novog za izgradnju hotela sa 4**** na urbanističkoj parceli UP 15, na katastarskoj parceli 32/1 K.O. Sasovići u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zelenika-centar“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 31/11), Opština Herceg Novi, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „SUPERIOR“ D.O.O. iz Herceg Novog na idejno arhitektonsko rješenje izgradnju hotela sa 4****, bruto razvijene građevinske površine BRGP=669.00 m², projektovanog od strane „INTESA GROUP“ D.O.O. iz Bijelog Polja, na urbanističkoj parceli UP 15 na katastarskoj parceli 32/1 K.O. Sasovići u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zelenika-centar“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 31/11), Opština Herceg Novi, sa urbanističkim parametrima: indeks zauzetosti 0,37, indeks izgrađenosti 1,03, spratnost S+P+1 i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

o b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 01-693/1 od 07.05.2021. godine Glavnom državnom arhitekti obratilo se „SUPERIOR“ D.O.O. iz Herceg Novog zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje izgradnje hotela sa 4****, bruto razvijene građevinske površine BRGP=669.00 m², projektovanog od strane „INTESA GROUP“ D.O.O. iz Bijelog Polja, na urbanističkoj parceli UP 15 na katastarskoj parceli 32/1 K.O. Sasovići u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zelenika-centar“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 31/11), Opština Herceg Novi.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 02-3-350-UPI-1076/2019 izdate 19.11.2019. godine od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi; List nepokretnosti 492 – prepis od 19.07.2021. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Herceg Novi; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; i Idejno arhitektonsko rješenje izgradnje hotela sa 4****.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, 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 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 planski dokument Detaljni urbanistički plan „Zelenika-centar“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 31/11), Opština Herceg Novi, utvrđena je namjena površina, odnosno urbanističke parcele UP 15 – turistička naselja T2.

U funkciji turizma planirana je organizacija turističkog naselja, gdje se na opredijeljenim urbanističkim parcelama mogu graditi manji smještajni objekti ili drugi sadržaji u funkciji individualnog stanovanja, trgovine, usluga i ugostiteljstva.

Urbanistički parametri za predmetnu urbanističku parcelu UP 15, u zahvatu Detaljni urbanistički plan „Zelenika-centar“, predviđaju sledeće parametre: bruto razvijena građevinska površina BRGP=669.00 m², indeks zauzetosti 0,37, indeks izgrađenosti 1,03, spratnost odnosno visina objekata S+P+1.

Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja – Arhitektonsko oblikovanje, propisano je sledeće:

Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata treba uskladiti sa pejzažom i sa tradicionalnom slikom naselja.

Krovovi trebaju biti ravni, kosi, dvovodni, složeni nagiba do 30° u novoplaniranim područjima, a u starim cjelinama i do 40°, ali samo ako takvih u cjelini već ima. 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 kanalice ili mediteran crijep. Zabranjuje se upotreba lima ili valovitog salonita u bilo kojoj boji i za pokrivanje bilo kojih površina, osim na većim poslovnim, sportskim i javnim objektima. U okviru tradicionalnih sredina gdje se još zadržao pokrivač kamenim pločama kao čest, preporučuje se korišćenje takvog pokrivača.

Kao način tumačenja za uspostavljene kriterijume preventivne zaštite ambijentalnih vrijednosti sredine određuju se sledeći preovladavajući tradicionalni oblici, kao i mjere i postupci oblikovanja objekata i njihovih detalja:

- a) Puna tektonska struktura jasnih brodova i punih zatvorenih površina;
- b) Tradicionalna tipologija karakterističnih detalja ili logično i skladno prilagođavanje tih detalja – dimnjaka, oluka, zidnih istaka, konzolica, malih balkona, ograda, kamenih okvira itd.;
- c) Uspravan prozor karakterističnih proporcija i manjih dimenzija širine 0,8-1,0 (1,1)m, visine 1,0-1,3 (1,6)m. Ovi prozori se uzimaju kao mjerodavna veličina tj proporcionalna baza prema kojoj se usklađuju dimenzije ostalih otvora i elemenata pročelja;
- d) Grilje ili škure kao vanjski zatvori na prozorima i balkonskim vratima;
- e) Terasa, ogradni zidovi terasa u ravni pročelja bez korišćenja ogradnjih „baroknih“ stubića (npr. „balustrada“) na novim građevinama;
- f) Oprezna primjena lukova pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk;
- g) Kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine;
- h) Omalterisana pročelja sa kamenim okvirima otvora;
- i) Poravnano lice kamenih zidova pročelja, slojni i miješani slojni vezovi;
- j) Poravnane fuge bez isticanja;
- k) Primjena dvorišta u najraznovrsnijim odnosima prema dispoziciji kuće i susjedstva;
- l) Vrtovi i dvorišta prema ulici u području naselja;
- m) Ujednačenost strukture zidova prema namjeni;
- n) Materijal za pokrivanje krova: kupa kanalice, mediteran crijep, kamene ploče.

Smjernicama iz Prostornog urbanističkog plana Opštine Herceg Novi („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi br. 31/11“) propisano je da arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu i planiranoj namjeni.

Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima, poštujući načela kontekstualnosti prostora.

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

Bliži uslovi za primjenu savremenog oblikovanja i materijalizacije objekata, moraju se propisati detaljnijim razradama, u zavisnosti od planirane koncepcije uređenja prostora. Kao način tumačenja za uspostavljene kriterijume preventivne zaštite ambijentalnih vrijednosti lokacije, određuju se sledeći preovladavajući oblici, kao i mjere i postupci oblikovanja objekata i njihovih detalja:

- **krov objekta:** ravan, kosi krov, dvovodan ili složeni nagiba od 18-30 stepeni . U planinskim dijelovima treba planirati veće nagibe, shodno posebnim klimatskim uslovima. U zaštićenim jezgrima mogući su i drugačiji nagibi u skladu sa konzervatorskim smjernicama i nagibima krovova u okruženju. Sljeme krova mora se postaviti na dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno sa izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tzv. belvederi, jednovodni, dvovodni ili trovodni, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika) u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib od 15 – 26 stepeni, koji se može završiti ili na sljemenu krova ili prije njega;

Za objekte čija je površina horizontalnog gabarita veća od 300m², propisuje se ravan krov ili kos krov nagiba do 19 stepeni, pri čemu linija slemena ide po dužoj strani objekta.

Ukrovljavanje objekata spratnosti preko tri nadzemne etaže ne smije da omogući stvaranje korisne etaže.

- **spoljni zidovi**: malterisani i bojeni bijelo, „ublaženo bijelom bojom”, svijetlom pastelnom bojom ili bojom u zemljanim tonovima, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom (tradicionalni pravougaoni slog). Kod zidova od kamena, spoljni otvori moraju biti oivičeni kamenim šembranama.

- Kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine;

- Oprezna primjena lukova-pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk;

- **spoljni otvori**: u zavisnosti od vrste i namjene objekta, optimalne insolacije i vizura, poštujući seizmičke karakteristike područja, određuje se model uspravnog prozora dimenzija širine : 0,8-1,0(1,1)m, visine 1,0-1,3 (1,6)m, kao proporcionalna osnova prema kojoj se usklađuju dimenzije svih ostalih otvora i elemenata pročelja;

- **spoljna stolarija**: drvena sa škurama, bojena u tonovima zeleno, bijelo, braon i sivo-plavo, ili interpretacija drvene stolarije primjenom odgovarajućih savremenih materijala i tehnologije;

- **balkonska ograda**: od kovanog gvožđa, prohroma, stakla, metala (ili nekog drugog savremenog materijala otpornog na atmosferilije), puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih „baroknih” stubića-balustrada) itd. minimalne visine 110 cm;

krovni pokrivač : za *kose krovove*: kupa kanalice ili mediteran crijep, kamene ploče, a u slučaju većih nagiba u planinskim područjima primjenjivati limene i dr. primjerene krovne pokrivače ; za *ravne krovove*: planirati prohodne, neprohodne ili ozelenjene ravne krovove (prema tehničkim propisima);

istak vijenca objekta –od 0,20 m – 0,30 m (od ravni pročeljnih zidova objekta);

krovni prepust na zabatu: max. 0,20 m;

oluci - horizontalni od betona ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, limeni (u skladu sa lokalnim prilikama), a vertikalni oluci od lima;

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno arhitektonsko rješenje izgradnje hotela sa 4****, projektovano od strane „INTESA GROUP“ D.O.O. iz Bijelog Polja, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijena građevinska površina BRGP=669.00 m² (planom zadato 1.287,00 m²), indeks zauzetosti 0,37 (planom zadato 0,40), indeks izgrađenosti 1,03 (planom zadato 1,20), spratnost objekata S+P+1 (planom zadato 4 nadzemne etaže), ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji i obezbijeđen saobraćajni pristup preko susjedne parcele – po Ugovoru UZZ br. 347/2020 zaključenim dana 23.07.2020. godine gdje se obavezuje Ugovarač Đaković Kristina da za slučaj potrebe za proširenjem ulaza za katastarsku parcelu 31/1 K.O. Sasovići omogući proširenje prilaza kolskog i pješačkog preko svoje katastarske parcele 32/2 K.O. Sasovići.

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

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu Detaljni urbanistički plan „Zelenika-centar“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 31/11), Opština Herceg Novi.

Uvidom u List nepokretnosti 492 – prepis od 19.07.2021. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Herceg Novi, utvrđeno je da je predmetna katastarska parcela 32/1 K.O. Sasovići u svojini „SUPERIOR“ D.O.O. iz Herceg Novog 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 „SUPERIOR“ D.O.O. iz Herceg Novog na idejno arhitektonsko rješenje izgradnje turističkog naselja T2, projektovanog od strane „INTESA GROUP“ D.O.O. iz Bijelog Polja na urbanističkoj parceli UP 15, na katastarskoj parceli 32/1 K.O. Sasovići u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zelenika-centar“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 31/11), 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.

VD GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Arh. Mirko Žižić, dipl.inž.

The image shows a circular official stamp of the Ministry of Ecology, Spatial Planning and Urbanism of Montenegro, Podgorica. The stamp contains the text "C R N A G O R A" at the top, "Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma" around the inner edge, and "PODGORICA" at the bottom. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink.