



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: 01-2009/2
Podgorica, 20.05.2021. godine

„SUPERIOR“ DOO HERCEG NOVI

HERCEG NOVI
Njegoševa br. 19

Aktom broj 01-2009/1 od 14.12.2020. godine, "SUPERIOR" d.o.o. iz Herceg Novog obratilo se Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Glavnom državnom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti za izgradnju objekta hotela 4**** koji se nalazi 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.

Članom 87 stav 4 tačka 1 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 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, bruto razvijena građevinska površina, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Prema ovome, potrebno je dostaviti **Izjavu projektanta** u odnosu na član 87 ovog Zakona sa tabelarnim prikazom ostvarenih urbanističkih parametara - indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, bruto razvijena građevinska površina (BRGP), spratnost odnosno visina objekta i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji – u originalu sa potpisom i pečatom, kao i **Izjavu geodetske licencirane organizacije** koja će dati identifikaciju tačne lokacije planiranog objekta i obezbijeđenog kolskog prilaza objektima na vlasničkim parcelama – u originalu sa potpisom i pečatom.

Uvidom u plansku dokumentaciju – Detaljni urbanistički plan „Zelenika Centar“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 31/11) i urbanističko-tehničke uslove za konkretnu lokaciju, a prema smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja utvrđeno 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.

- 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;

Uvidom u tehničku dokumentaciju, utvrđeno je da predmetno idejno rješenje objekta hotela 4**** nije u skladu sa smjernicama za oblikovnost i materijalizaciju koje se predviđaju za ovu lokaciju i namjenu. Dostavljeno idejno rješenje ne predstavlja dobar primjer spajanja tradicionalne arhitekture i savremene gradnje već se percipira kao pogrešno transponovanje tradicionalnih vrijednosti - oblika, boja i materijala. Idejno rješenje je potrebno izmijeniti prema smjernicama iz planskog dokumenta, ambijentalnim svojstvima, kao i planiranom namjenom.

Idejno rješenje mora predstavljati dobru arhitekturu usklađenu sa planiranom namjenom hotela kategorizacije 4****.

Kategorija četiri zvjezdice (****) prema Pravilniku o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 036/18) je ugostiteljski objekat za pružanje usluge smještaja i usluga pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka kategorije četiri zvjezdice koji se sastoji od smještajnih jedinica sa visokim nivoom komfora i usluge. U ugostiteljskom objektu iz stava 1 ovog člana broj apartmana ne može biti manji od 10% u odnosu na ukupan broj soba, a mora da bude opremljen

kvalitetnom kuhinjom, restoranima i dodatnim sadržajima (fitness klub, prodavnice i slično). Ugostiteljski objekat iz stava 1 ovog člana treba da u zavisnosti od tipa specijalizacije, ima odgovarajuće uređene zelene površine i parkove koji se koriste za objekte za rekreaciju, sport, zabavu i druženje.

Iz navedenih razloga, Glavni državni arhitekta smatra da se nijesu stekli uslovi za davanje saglasnosti na predmetno idejno arhitektonsko rješenje te je potrebno dostaviti dopunu Zahtjeva, odnosno izmijenjeno idejno rješenje koje će biti u skladu sa navedenim stavkama.

S tim u vezi, potrebno je da u roku od **5 (pet)** dana postupite po predmetnom obavještenju i dostavite dopunu Zahtjeva.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju Vaš zahtjev biće odbijen rješenjem.

v.d. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE



Arh. Mirko Žižić, dipl.inž.

Obradio/la:

Nataša Pavićević, dipl. pravnik