



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:05-332/24-3669/3
Podgorica, 08.07.2024. godine

„VRM MONTECARNE „ D.O.O.

Šušunja br. 8- Zeta
PODGORICA

U prilogu ovog dopisa, dostavlja Vam se rješenje, broj i datum gornji.

Obradila:

Načelnik Direkcije,

Pavićević Nataša, dipl.pravnik



V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh.

Dostavljeno:

-Naslovu;

- a/a.



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: 05-332/24-3669/3
Podgorica, 08.07.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87. st. 4.tač.1.al.1. i 2., člana 88 stav 2. i čl.237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) i čl.18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu "VRM MONTECARNE " D.O.O.Podgorica, za izdavanje saglasnost na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta "STUDIO AC " D.O.O. Cetinje, ovjereno elektronskim potpisom dana 08.02.2024. u 08:42:28, +01'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta - fazna izgradnja, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža iznosi 2.197,14+5.966,24=8.163,38 m², na urbanističkoj parceli, br. UP 46, na kat. parcelama, br. 72,73 i 74 sve K.O. Podi, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Nemila – poslovna zona "(„Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 35/17), Opština Herceg Novi, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost " VRM MONTECARNE " D.O.O. Podgorica, saglasnost na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta "STUDIO AC " D.O.O. Cetinje, ovjereno elektronskim potpisom dana 08.02.2024. u 08:42:28, +01'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta - fazna izgradnja, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža iznosi 2.197,14+5.966,24=8.163,38 m², na urbanističkoj parceli, br. UP 46, na kat. parcelama, br. 72,73 i 74 sve K.O. Podi, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Nemila – poslovna zona "(„Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 35/17), Opština Herceg Novi, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,39 (Planom propisan 0,40), indeks izgrađenosti 2,18 (Planom propisan 2,40), spratnosti objekta : G+P+4S, (Planom propisana spratnost objekta: G/Su+P+4S+P_k), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom,br.05-332/24-3669/1 od 06.03.2024.godine, " VRM MONTECARNE " D.O.O. Podgorica, obratilo se ovom ministarstvu, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, zahtjevom za izdavanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta "STUDIO AC " D.O.O. Cetinje, ovjereno elektronskim potpisom dana 08.02.2024. u 08:42:28, +01'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta - fazna izgradnja, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža iznosi 2.197,14+5.966,24=8.163,38 m², na urbanističkoj parceli, br. UP 46, na kat. parcelama, br. 72,73 i 74 sve K.O. Podi, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Nemila

– poslovna zona ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 35/17), Opština Herceg Novi, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,39 (Planom propisan 0,40), indeks izgrađenosti 2,18 (Planom propisan 2,40), spratnosti objekta : G+P+4S, (Planom propisana spratnost objekta: G/Su+P+4S+Pk), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture sledeće dokaze: Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju "STUDIO AC " D.O.O. Cetinje, ovjerena elektronskim potpisom dana 08.02.2024. u 08:42:28, +01'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta - fazna izgradnja, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža iznosi 2.197,14+5.966,24=8.163,38 m², na urbanističkoj parceli, br. UP 46, na kat. parcelama, br. 72,73 i 74 sve K.O. Podi, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Nemila – poslovna zona, Opština Herceg Novi u kojoj je utvrđeno da su ispoštovani svi urbanistički parametri: indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta kao i odnos prema građevinskim linijama i bruto razvijena građevinska površina objekta. Dat je tabelarni prikaz ostvarenih urbanističkih parametara i utvrđeno da je saobraćajni priključak obezbijeđen shodno planskom dokumentu i urbanističko-tehničkim uslovima; Izjavu licencirane geodetske organizacije " Geomont Consulting " D.O.O. Bijelo Polje u kojoj je utvrđeno lokacija – kat. parcele, br. 72, 73 - UP 46 u vlasništvu " VRM MONTECARNE " D.O.O. Podgorica, prema Listu nepokretnosti 1669-prepis, Saobraćajni priključak je obezbijeđen sa postojećim saobraćajnicama sa sjeverne strane parcele, preko kat. parcele, br. 62/1 K.O. Podi, koja je prema Listu nepokretnosti br. 191- prepis, po namjeni: Javni putevi u svojni Crna Gora a na raspolaganju Opštine Herceg Novi i Idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktor za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu uvida u predmetni zahtjev, tehničku dokumentaciju i raspoložive spise predmeta, odlučilo je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Naime, članom 87 stav 4. tač. 1. al. 1 i 2, tač. 2-6 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: smjericama 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 smjericama 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, propisano 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.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo, Direktor za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno, a na osnovu uvida u grafički i tekstualni dio planskog dokumenta da je dopunjeno idejno rješenje

arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta "STUDIO AC" D.O.O. Cetinje, ovjereno elektronskim potpisom dana 08.02.2024. u 08:42:28, +01'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta - fazna izgradnja, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža iznosi $2.197,14+5.966,24=8.163,38$ m², na urbanističkoj parceli, br. UP 46, na kat. parcelama, br. 72,73 i 74 sve K.O. Podi, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Nemila – poslovna zona" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 35/17), Opština Herceg Novi, izrađeno u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,39 (Planom propisan 0,40), indeks izgrađenosti 2,18 (Planom propisan 2,40), spratnosti objekta : G+P+4S, (Planom propisana spratnost objekta: G/Su+P+4S+Pk), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Naime, uvidom u Detaljni urbanistički plan " Nemila – poslovna zona", Opština Herceg Novi, utvrđeno je da su propisane smjernice za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovni urbanistički parametri:

Separat sa urbanističko – tehničkim uslovima
-Objekti mešovite namene - MN

Urbanističke parcele: TIP 1: UP 39, UP 41, UP 44, UP 46, UP 48, UP 51, UP 52, UP 53.
TIP 2: UP 35, UP 36, UP 38, UP 40, UP 42, UP 45, UP 47, UP 50.

Osnovna namena objekta:

Površine mešovite namene su predviđene za stanovanje i za druge namene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađujuća. Prateća namena objekta: U okviru ove namene moguća je organizacija stanovanja i drugih sadržaja poslovnog karaktera, trgovina, ugostiteljstvo, uprava administracija, sport i rekreacija i drugih delatnosti kompatibilnih stanovanju a koje su u funkciji zadovoljenja naseljskih potreba. Moguća je organizacija i sadržaja u funkciji turizma, smeštaj i drugi sadržaji koji ga podržavaju. Sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa delatnostima) ili samo delatnosti odnosno drugi mogući sadržaji. Ukoliko se u objektu organizuju stanovanje i delatnosti u kombinaciji odnos stanovanje – delatnosti može biti:

Vrste, tip i glavne tehnološke celine objekta:

Objekte postavljati kao slobodnostojeće na parceli ili formirati kompleks ukoliko se radi o većim parcelama. Komplekse tretirati kao kompozicione celine koje čine posebni objekti ili lamele u prekinutom nizu. Spratnost objekta (maksimalna visinska kota):- Maksimalni Indeks zauzetosti do 0.4- Maksimalni indeks izgrađenosti do 2.4- Maksimalna spratnost P+4+Pk. U objektu je moguća izgradnja suterenske ili podrumskih etaža i to u svemu prema Urbanističkim pravilima definisanim u PPO Herceg Novi koja se moraju poštovati i kod formiranja podkrovnih etaža. Ukoliko je u suterenskoj odnosno podrumskoj etaži organizovano garažiranje ili tehnička prostorija ista ne ulazi u obračun indeksa izgrađenosti. Za obračun visine građevine, merena između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi: - za garaže i tehničke prostorije do 3,0 m; - za stambene etaže do 3,5 m; - za poslovne etaže do 4,5 m;

Situacioni plan sa granicama urbanističke parcele i odnosima prema susednim parcelama:
- Granice urbanističkih parcela sa svim potrebnim elementima za obeležavanje dati su u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i UTU“. Udaljenost od bočnih granica urbanističke parcele iznosi 2,50 m, izuzetno 1,50 m uz jednu granicu parcele kada je to uslovljeno oblikom parcele, a moguće je na taj način ispoštovati normative i standarde za izgradnju slobodnostojećih objekata.

Građevinska linija: Građevinska linija je linija na zemlji (GL1) i predstavlja liniju do koje se može graditi. Geodetski elementi za obeležavanje građevinske linije, odnosno koordinate tačaka građevinske linije su dati u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i UTU“.

Novi objekti se postavljaju u okviru zone gradnje koja je zadata za svaku urbanističku parcelu. Položaj građevinske linije je obavezujući za novoplanirane objekte.

Regulaciona linija: Regulaciona linija je linija koja deli javnu površinu od površina namenjenih za druge namene. Rastojanje između dve regulacione linije definiše profil saobraćajnog infrastrukturnog koridora. Regulaciona linija je predstavljena na grafičkim prilogima „Plan parcelacije, regulacije i UTU“, „Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije“ i „Smernice za sprovođenje planskog dokumenta“ i definisana je analitičko geodetskim elementima.

Nivelacione kote objekata: Kod novih objekata koda poda prizemlja za objekte stanovanja može biti od 0-1.0m, a za objekte u okviru kojih se obavljaju delatnosti maks.0.2m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta, a koji je u funkciji planirane nivelacije saobraćajnice u kontaktu.

Fasade (vrsta materijala): Fasade objekata su predviđene od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađene. Krovni pokrivač (vrsta materijala, nagib): Projektovati kose krovne ravni sa prekrivkama, formama i nagibima primerenim tradicionalnom lokalnom arhitektonskom izrazu. Krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni.

Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila: Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekta a parkiranje u okviru slobodnih površina lokacije. Podzemne garaže se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata, a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima terena bez ograničenja etaža pod zemljom. Podzemne etaže je moguće postaviti do regulacione linije, na 1m od susedne parcele i najviše na 80% urbanističke parcele. Broj parking mesta za postojeće objekte je planiran po normativu 1 parking ili garažno mesto po stambenoj jedinici, odnosno 60m² poslovnog prostora na jedno parking mesto. Broj parking mesta za planirane objekte je planiran po normativu 1.4 parking ili garažno mesto po stambenoj jedinici, odnosno 60m² poslovnog prostora na jedno parking mesto. Ukoliko se u objektu ili na lokaciji planira garaža obavezno iskoristiti nagibe i denivelaciju terena kao povoljnost. Garaža može biti jednoetažna ili višetažna, a može se izvesti kao klasična ili mehanička. Rampe za ulazak u garažu ispod objekta projektovati sa podužnim nagibom za otkrivene max.12% a za pokrivene max.15%. širina prave rampe po voznoj traci min.2.75(2.5)m, slobodna visina garaže min.2.30m, dimenzija parking mesta 5.0mx2.5ma širina prolaza 5.5m. Mesto i način priključenja objekta na gradsku saobraćajnicu ili javni put. Svako parceli je obezbeđen pristup sa javne površine. Objekte priključiti na javnu saobraćajnicu u skladu sa saobraćajnom mrežom datom u planu. Oblikovanje prostora i materijalizacija

Rešavanjem zahteva korisnika za gradnjom ili intervencijom na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprineće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja uz maksimalno poštovanje urbanističkih pravila definisanih PPO Herceg Novi. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže namenu objekata, a u skladu sa propisima za tu vrstu objekata. Na postojećim objektima koji se u potpunosti zadržavaju moguće su intervencije u smislu tekućeg održavanja, a nadgradnja nad postojećim objektima može se vršiti uz prethodnu proveru statičke stabilnosti. Prilikom nadgradnje mora se uspostaviti oblikovno jedinstvo čitavog objekta. Nadgrađeni deo i postojeći objekat moraju predstavljati oblikovnu celinu kao i celinu u smislu materijalizacije.

Na donjim etažama izvršiti sve intervencije koje su neophodne u postizanju jedinstvenog objekta.

U objektima u kojima se prizemlja koriste kao poslovni prostori isti enterijerski moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta. Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou. Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa patnjom. Rasvetu prostora kolskih i pešačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvetnim telima, sa dovoljnim osvetljajem za potrebe normalne funkcije prostora. Eventualnu etapnost građenja objekata treba predvideti tehničkom dokumentacijom, uz odgovarajuće odobrenje urbanističke službe. Oblikovanje krova i krovni pokrivač moraju biti u skladu sa Urbanističkim pravilima datim u PPO Herceg Novi. Sve priključke raditi prema UTU iz plana i uslovima priključka dobijenim od nadležnih komunalnih organizacija. Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.

U spisima predmeta, dostavljena je Izjava privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju "STUDIO AC" D.O.O. Cetinje, ovjerena elektronskim potpisom dana 08.02.2024. u 08:42:28, +01'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta - fazna izgradnja, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža iznosi 2.197,14+5.966,24=8.163,38 m², na urbanističkoj parceli, br. UP 46, na kat. parcelama, br. 72,73 i 74 sve K.O. Podi, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Nemila – poslovna zona, Opština Herceg Novi u kojoj je utvrđeno da su ispoštovani svi urbanistički parametri: indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta kao i odnos prema građevinskim linijama i bruto razvijena građevinska površina objekta. Dat je tabelarni prikaz ostvarenih urbanističkih parametara i utvrđeno da je saobraćajni priključak obezbijeđen shodno planskom dokumentu i urbanističko-tehničkim uslovima.

Dostavljenas je i Izjava licencirane geodetske organizacije " Geomont Consulting " D.O.O. Bijelo Polje u kojoj je utvrđeno lokacija – kat. parcele, br. 72, 73 - UP 46 u vlasništvu " VRM MONTECARNE " D.O.O. Podgorica, prema Listu nepokretnosti 1669-prepis. Saobraćajni priključak je obezbijeđen sa postojeće saobraćajnice sa sjeverne strane parcele, preko kat. parcele, br. 62/1 K.O.Podi, koja je prema Listu nepokretnosti br. 191-prepis, po namjeni: Javni putevi u svojini Crna Gora a na raspolaganju Opštine Herceg Novi

Uvidom u List nepokretnosti 1669 - prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Herceg Novi, utvrđeno je pravo svojine " VRM MONTECARNE " D.O.O.Podgorica na katastarskim parcelama, br. 72,73 i 74 sve K.O.Podi, Opština Herceg Novi, čime su ispunjeni uslovi za legitimaciju stranke u postupku, odnosno investitora, shodno članu 91. st.1 i 3 tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u kojem je jasno propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane zakonom, a koju čini, između ostalog, i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluku o utvrđivanju javnog interesa ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je našao da su se stekli uslovi, s pozivom na čl. 87.st.4. tač.1.a.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata za davanje saglasnosti investitoru " VRM MONTECARNE " D.O.O. Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta "STUDIO AC " D.O.O. Cetinje, ovjereno elektronskim potpisom dana 08.02.2024. u 08:42:28, +01'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta - fazna izgradnja, BRGP podzemnih i

nadzemnih etaža iznosi $2.197,14+5.966,24=8.163,38$ m², na urbanističkoj parceli, br. UP 46, na kat. parcelama, br. 72,73 i 74 sve K.O. Podi, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Nemila – poslovna zona "(("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 35/17), Opština Herceg Novi, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,39 (Planom propisan 0,40), indeks izgrađenosti 2,18 (Planom propisan 2.40), spratnosti objekta : G+P+4S. (Planom propisana spratnost objekta: G/Su+P+4S+Pk), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

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.

Obradila:
Načelnik Direkcije
Nataša Pavičević, dipl.pravnik



V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh

