



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: 09-332/23-8163/6
Podgorica, 12.03.2024. godine

„CARINE „ D.O.O.

Ulica Slobode br. 43
PODGORICA

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

Obradila,

Načelnik Direkcije

Nataša Pavičević, dipl.pravnik

Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MIŠIĆ SINISA, dipl.inž.arh.





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: 09-332/23-8163/8
Podgorica, 12.03.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87. st. 4.tač.1.a.1. i 2. 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 „CARINE“ D.O.O. iz Podgorice, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane privrednog društva „CARINE“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 12.03.2024.godine u 10:58:05, +01'00', za izgradnju turističkog objekta - Turistički Rizort - Hotel 5* sa kondo modelom poslovanja, sa mogućnošću fazne izgradnje, BRGP korisnih etaža 119.343,77 m², na lokaciji - k.p. 604/1, 604/2, 604/3 sve K.O. „Kumbor“ i na kat. parcelama, br. 624/1, 624/18, 624/32, 624/33, 624/34, 624/35, 625, 626, 627/1, 627/2, 628, 629, 630, 631, 638/2 sve K.O. „Đenovići“, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030. godine („Službeni list Crne Gore“ opštinski propisi, br. 52/18 i 04/19), Opština Herceg Novi, donosi

R J E Š E N J E

DAJE se saglasnost „CARINE“ D.O.O.Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta „CARINE“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom, dana 12.03.2024.godine u 10:58:05, +01'00', za izgradnju turističkog objekta - Turistički Rizort - Hotel 5* sa kondo modelom poslovanja, sa mogućnošću fazne izgradnje, BRGP korisnih etaža 119.343,77 m², na lokaciji - k.p. 604/1, 604/2, 604/3 sve K.O. „Kumbor“ i na kat. parcelama, br. 624/1, 624/18, 624/32, 624/33, 624/34, 624/35, 625, 626, 627/1, 627/2, 628, 629, 630, 631, 638/2 sve K.O. „Đenovići“, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030. godine („Službeni list Crne Gore“ opštinski propisi, br. 52/18 i 04/19), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,40 (Planom propisan: 0,40), indeks izgrađenosti 1,89 (Planom propisan: 2,00), spratnost objekta: Po+6 nadzemnih etaža (Planom propisana spratnost: Po+6 nadzemnih etaža), 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 broj: 09-332/23-8163/1 od 19.10.2023.godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, obratilo se „CARINE“ D.O.O. iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane projektanta „Carine“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 12.03.2024.godine u 10:58:05, +01'00', za izgradnju turističkog objekta - Turistički

Rizort - Hotel 5* sa kondo modelom poslovanja, sa mogućnošću fazne izgradnje, BRGP korisnih etaža 119.343,77 m², na lokaciji - k.p. 604/1, 604/2, 604/3 sve K.O. „Kumbor“ i na kat. parcelama, br. 624/1, 624/18, 624/32, 624/33, 624/34, 624/35, 625, 626, 627/1, 627/2, 628, 629, 630, 631, 638/2 sve K.O. „Đenovići“, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030. godine, ("Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br. 52/18 i 04/19), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,40 (Planom propisan: 0,40), indeks izgrađenosti 1,89 (Planom propisan: 2,00), spratnost objekta: Po+6 nadzemnih etaža (Planom propisana spratnost: Po+6 nadzemnih etaža), 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 - odgovornog projektanta „Carine“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom, dana 12.03.2024., U 10:58:05, +01'00', za izgradnju turističkog objekta - Turistički Rizort - Hotel 5* sa kondo modelom poslovanja, sa mogućnošću fazne izgradnje, BRGP korisnih etaža 119.343,77 m², na lokaciji - k.p. 604/1, 604/2, 604/3 sve K.O. „Kumbor“ i na kat. parcelama, br. 624/1, 624/18, 624/32, 624/33, 624/34, 624/35, 625, 626, 627/1, 627/2, 628, 629, 630, 631, 638/2 sve K.O. „Đenovići“, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030. godine, ("Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br. 52/18 i 04/19), u kojoj je utvrđeno da je idejno rješenje urađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta, urbanističko-tehničkim uslovima. Upućuje se da je ovim idejnim rješenjem obezbijeđen saobraćajni prikjučak objektu, te da su ispoštovane građevinske linije u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima. Dat je tabelarni prikaz ostvarenih urbanističkih parametara; List nepokretnosti 447-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Herceg Novi, br. 109-919-17882/2023 od 19.10.2023. godine u kojem je utvrđeno pravo svojine „Carine“, D.O.O.Podgorica na kat. parcelama, br. 604/1, 604/2 i 604/3 sve K.O.Kumbor; List nepokretnosti 738-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Herceg Novi, br. 109-919-17888/2023 od 19.10.2023. godine u kojem je utvrđeno pravo svojine „Carine“, D.O.O.Podgorica na kat. parceli br. 624/1 K.O.Đenovići; List nepokretnosti 539-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Herceg Novi, br. 109-919-17885/2023 od 19.10.2023. godine u kojem je utvrđeno pravo svojine „Carine“, D.O.O.Podgorica na kat. parcelama br. 624/18, 629, 630, 631 i 638/2 sve K.O.Đenovići; List nepokretnosti 737-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Herceg Novi, br. 109-919-17887/2023 od 19.10.2023. godine u kojem je utvrđeno pravo svojine „Carine“, D.O.O.Podgorica na kat. parcelama, br. 624/32 i 624/35 sve K.O.Đenovići; List nepokretnosti 631-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Herceg Novi, br. 109-919-17886/2023 od 19.10.2023. godine u kojem je utvrđeno pravo svojine „Carine“, D.O.O.Podgorica na kat. parcelama br. 625, 626, 627/2 i 628 sve K.O.Đenovići; List nepokretnosti 478-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Herceg Novi, br. 109-919-17884/2023 od 19.10.2023. godine u kojem je utvrđeno pravo svojine „Carine“, D.O.O.Podgorica na kat. parceli 624/34 K.O. Đenovići; List nepokretnosti 157-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Herceg Novi, br. 109-919-17883/2023 od 19.10.2023. godine u kojem je utvrđeno pravo svojine „Carine“, D.O.O.Podgorica na kat. parceli 627/1 K.O. Đenovići; List nepokretnosti 157-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Herceg Novi, br. 109-919-17883/2023 od 19.10.2023. godine u kojem je utvrđeno pravo svojine „Carine“, D.O.O.Podgorica na kat. parceli 627/1 K.O. Đenovići; List nepokretnosti 745-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna

jedinica Herceg Novi od 12.03.2024. godine, u kojem je utvrđeno je pravo svojine „Carine“ D.O.O.Podgorica na kat. parceli 624/33 K.O. Đenovići i dopunjeno Idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo, prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat 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, Direktorat 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 - Prostorno urbanistički plan Opštine Herceg Novi za period do 2030. godine, da je dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, investitoru "CARINE" D.O.O.Podgorica, koje je izrađeno od strane projektanta "CARINE" D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom, dana 12.03.2024.godine u 10:58:05, +01'00', za izgradnju turističkog objekta - Turistički Rizort - Hotel 5* sa kondo modelom poslovanja, sa mogućnošću fazne izgradnje, BRGP korisnih etaža 119.343,77 m², na lokaciji - k.p. 604/1, 604/2, 604/3 sve K.O. „Kumbor“ i na kat. parcelama, br. 624/1, 624/18, 624/32, 624/33, 624/34, 624/35, 625, 626, 627/1, 627/2, 628, 629, 630, 631, 638/2 sve K.O. „Đenovići“, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030. godine, ("Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br. 52/18 i 04/19), usaglašeno u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,40 (Planom propisan: 0,40), indeks izgrađenosti 1,89 (Planom propisan: 2,00), spratnost objekta: Po+6 nadzemnih etaža (Planom propisana spratnost: Po+6 nadzemnih etaža), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Naime, uvidom u Prostorni urbanistički plan Opštine Herceg Novi za period do 2030. godine, utvrđeno je da su propisane smjernice za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovni urbanistički parametri:

Prema grafičkom prilogu broj 07a „Planirana namjena površina“, predmetna lokacija je namjene: površine naselja. Takođe, SO Herceg Novi donijela je: Zaključak o hotelskim objektima koji su prepoznati u ranijoj prostorno planskoj dokumentaciji da budu sastavni dio Prostornog urbanističkog plana opštine Herceg Novi za period od 2030.god („Sl. list CG –

opštinski propisi", br. 04/19 od 22.01.2019). S tim u vezi predmetna lokacija prostornim planom Opštine Herceg Novi ima namjenu: proširene turističke zone.

Zona T1 - U turističkim zonama T1 od ukupne površine zone, planirana površina terena za građevine koje su prema službenoj kategorizaciji hoteli, je najmanje 70%, a ukupna planirana površina terena za ostale objekte koji mogu biti vile ili turistički apartmani je 30%. Učešće smještajnog kapaciteta je najmanje 70% u građevinama koje su prema službenoj kategorizaciji hoteli i najviše 30% za ostale dozvoljene objekte. U udio bruto izgrađenih površina ulaze i druge namjene u funkciji turističke ponude npr. Površine terasa, bazena i sl.

Zona T2 - U turističkim zonama T2 od ukupne površine zone, planirana površina terena za objekte koji su prema službenoj kategorizaciji hoteli najmanje je 50%, a ukupna planirana površina terena za ostale objekte koji mogu biti vile ili turistički apartmani najviše je 50%. Učešće smještajnog kapaciteta je najmanje 30% u objektima koji su prema službenoj kategorizaciji hoteli i najviše 70% za ostale dozvoljene objekte.

U udio bruto izgrađenih površina ulaze i druge namjene u funkciji turističke ponude npr. Površine terasa, bazena i sl. Turističku zonu T2 je moguće prenamijeniti u turističku zonu T1, čime se svi indikatori i ostali uslovi mijenjaju prema uslovima i indikatorima za T1.

Na ovim površinama, izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno toj namjeni, mogu se planirati: - objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti, sporta i rekreacije; - luke nautičkog turizma - marine, privezišta, sidrišta (NT), objekti i mreže infrastrukture; - parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih, gostiju i posjetilaca); - stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice) uz uslov dobijanja posebnih uslova, u skladu sa zakonom.

Shodno zahtjevu vlasnika urbanističke parcele, a u skladu sa smjernicama plana višeg reda, na predmetnom prostoru ovim uslovima određuje se namjena – turizam, sa mogućnošću izgradnje hotela kapaciteta najmanje 150 ležajeva visoke kategorije. Predmetne objekte projektovati u skladu sa sa Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list CG", br. 36/2018).

Planska cjelina 05: Centralna Rivijera

Centralna Rivijera je prostor koji obuhvata naselja Kumbor, Đenoviće i Baošiće. Površina planske cjeline 05 je 688,4 ha. Sa gustom naseljenosti od 5,3 stanov./ha, centralna rivijera je među gušće naseljenim planskim cjelinama u Opštini, što je posljedica linearnog širenja grada.

Tradicionalno ova cjelina vezuje se prvenstveno za razvoj turizma i to onog koji je usmjeren na plaže, sunce i more, pa ima pretežno sezonski karakter. U smislu obezbjeđenja podrške društvenim sadržajima, ova naselja gravitiraju ka Zelenici i Bijeloj kao značajnim lokalnim centrima (Baošići i Đenovići ka Bijeloj, a Kumbor i Đenovići ka Zelenici), ali ovaj plan podržava zadržavanje i proširenja svih postojećih društvenih i javnih sadržaja u ovim naseljima koji unapređuju život njihovog stalnog stanovništva.

Na ovom području smješten je veliki procenat privatnog smještaja, sezonskih i "vikend" stanova, a ovim planom predviđeno je njihovo struktuiranje po kategorijama i eventualna organizacija u difuzne hotele.

Kompleks "Porto Novi" u Kumboru, u okviru rejona Morskog dobra, nalazi se u kontaktnoj zoni ove planske cjeline. Završetak ove investicije zasigurno će podstaći dalji razvoj na prostoru cijele centralne rivijere, tako da se na ovom području očekuje i predviđa unapređenje turističke ponude kroz izgradnju drugih hotelskih kapaciteta više kategorije

(dominantno mali hoteli), kao i sadržaja koji su komplementarni turizmu, sve u skladu sa prostornim mogućnostima.

Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagođavati postojećem ambijentu. Moguća je primjena tradicionalnih elemenata oblikovanja ali i interpretacije istih savremenim oblikovnim izrazom.

Prostorni razvoj namjena, funkcija i djelatnosti - Turizam

Planskim konceptom su prihvaćene investicione ideje koje su u skladu s modelom razvoja turizma u ovom planu, a inkorporirani su i ostali inputi neophodni za ostvarivanje postavljenih ciljeva u turizmu, kao i nadređeni planski dokumenti i strategije i PPPNOPCG. Tako su dobijeni planirani razvojni kapaciteti.

Turizam je pokretač razvoja sa reafirmacijom Herceg Novog kao turističke destinacije sa dugom tradicijom, uz podizanje nivoa kvaliteta i diverzifikaciju turističke ponude. Afirmiše se očuvanje kulturnog naslijeđa i njegova valorizacija u turizmu. Postojeći kapaciteti se rekonstruišu i unapređuju podizanjem kategorizacije, dok se na određenim lokacijama grade novi turistički kapaciteti (Tabele 65 i 66).

Objekti namijenjeni turizmu se mogu graditi na lokacijama za to određenim planom, kao i na lokacijama u okviru površina drugih namjena- mješovite namjene (MN), stanovanje (SMG, SS, SV, SVG), sport i rekreacija (SR) i centralne djelatnosti (CD), koje nisu lokacijski određene.

Uslovi za formiranje urbanističke parcele pri direktnom sprovođenju Plana van zahvata detaljnijih razrada:

Van zahvata planova nižeg reda, tamo gdje nema obaveze izrade tih planova, a u slučajevima gdje je moguće direktno sprovođenje ovog plana, urbanistička parcela se formira uz maksimalno poštovanje postojeće katastarske parcelacije, na način da postojeća katastarska/katastarske parcele ili njihovi dijelovi postaju/postaju urbanistička parcela ukoliko: a) se ne nalazi na prostoru planirane saobraćajne i tehničke infrastrukture, pri čemu se regulaciona linija određuje u zavisnosti od vrste i ranga saobraćajnice tj. infrastrukturnog objekta, u skladu sa zakonom; b) se ne nalazi u zonama namijenjenim zelenim ili drugim javnim površinama, c) ima obezbijeđen kolski pristup sa javnog puta; d) ima omogućen direktan priključak na elektroenergetsku mrežu, ili OIE u okviru sopstvenog objekta; e) svojim oblikom i veličinom zadovoljava uslove definisane ovim Planom za pojedine vrste objekata.

Pravila građenja na urbanističkoj parceli:

U zavisnosti od planirane namjene, na jednoj urbanističkoj parceli se može graditi: Jedan osnovni objekat (izuzev za komplekse kao što su: turistička naselja, mješoviti rizorti, etno sela, kompleksni objekata socijalnog stanovanja, bolnički kompleksi i dr., koji po svojoj definiciji obuhvataju više odvojenih funkcionalnih građevinskih jedinica); Više pomoćnih objekata, koji čine funkcionalnu ili ekonomsku cjelinu sa osnovnim objektom.

Osnovni objekat može se planirati i graditi kao: Slobodnostojeći objekat (odmaknut od bočnih granica urbanističke parcele); Dvojni objekat (jednostrano ugrađen - na jednoj bočnoj granici urbanističke parcele); Objekat u nizu (obostrano ugrađen objekat - na dvije bočne granice urbanističke parcele).

Uslovi za arhitektonsko oblikovanje: Osnovni elementi urbanističke regulacije:

Osnovni elementi urbanističke regulacije, koji se utvrđuju u skladu sa karakterom urbanističke parcele su: Regulaciona linija; Građevinska linija; Vertikalni gabarit (visinska regulacija); Nivelacija.

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene.

Građevinska linija prema javnoj površini utvrđuje se u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje i vode, definisanu grafički i numerički, do koje je moguće graditi objekat.

Građevinske linije prema javnoj površini, kao i propisana minimalna udaljenja od granica susjednih parcela, određuju površinu, tj. zonu za gradnju, unutar koje je dozvoljeno graditi na urbanističkim parcelama, a u skladu sa planiranom namjenom parcele, odnosno vrstom objekta i svim propisanim urbanističkim parametrima i uslovima koji su definisani ovim Planom.

Vertikalni gabarit (visinska regulacija):

Visinska regulacija definisana je maksimalnom spratnošću i maksimalnom dozvoljenom visinom objekta . Maksimalna spratnost objekta je zbir dozvoljenih podzemnih i nadzemnih etaža objekta.

Etaža predstavlja dio objekta sa jedinstvenom visinskom kotom ili sa manjim odstupanjima u nivelaciji koja ne prelaze polovinu spratne visine.

Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne (podrum) i nadzemne (suteren, prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje.

U strukturi etaža, podrum može imati jednu ili više etaža, suteren može imati samo jednu etažu, prizemlje takođe može imati samo jednu etažu, potkrovlje može imati samo jednu etažu koja može biti smaknuta, a broj spratova se određuje u planovima nižeg reda u zavisnosti od namjene i vrste objekta.

Opšti uslovi za materijalizaciju i oblikovanje objekata:

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.

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 zaštićenim jezgrima mogući su i drugačiji nagibi u skladu sa konzervatorskim smjericama i nagibima krovova u okruženju. 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. Spoljni zidovi: malterisani i bojeni bijelo, „ublaženo bijelom bojom“, svjetlom pastelnom bojom ili bojom u zemljanim tonovima, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom (tradicionalni pravougaoni slog). Kod zidova od kamena, spoljni otvori moraju biti ovičeni kamenim šembranama.

Opšti uslovi za izgradnju pomoćnih objekata na parceli: Pomoćni objekti na urbanističkoj parceli svrstavaju se u tri tipa: tip 1 su pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služe, kao što su podzemne i nadzemne garaže, ostave, magacini, drvarnice, ljetnje kuhinje, portirnice, objekti za smještaj radnika, objekti za obezbjeđenje i sl. Mogu biti privremenog ili stalnog karaktera; tip 2 pomoćni objekti infrastrukture kao što su septičke bio-jame, bunari, cisterne za vodu, rezervoari, bistjerne, šahtovi, kotlarnice, uređaji za grijanje i hlađenje i sl.; tip 3 pomoćni objekti uređenja terena

kao što su otvoreni bazeni, fontane, otvoreni ili zakrovljeni šankovi i sl. Pojedini pomoćni objekti ovog tipa mogu privremenog karaktera. Nadzemni i podzemni pomoćni objekti postavljaju se, odnosno grade u granicama urbanističke parcele, na minimalnoj udaljenosti od 1.50 m u odnosu na njene bočne granice.

Opšti uslovi za uređenje parcele: Potporni i ogradni zidovi: teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih objekata; dozvoljava se izgradnja potpornih zidova maksimalno: 3,00 m (optimalno 2,00m), uz preporuku oblaganja kamenom ili verikalno ozelenjavanje vidljivih površina. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, sa horizontalnom udaljenošću zidova od min. 1,50m, a teren svake terase ozeleniti;

Otvoreni bazeni: Otvoreni (nenatkriveni) bazeni sa bazenskom tehnikom ulaze u obračun BRGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti i indeksa zauzetosti za urbanističku parcelu. U okviru namjena: (U) i (T2) i drugih kompleksa moguće projektovati više zasebnih pomoćnih objekata ovog tipa, ili formirati kompozicije istih u okviru uređenja terena.

Ostali objekti uređenja terena: Nadstrešnice, pergole, otvorene šankove, fontane, druge i slične objekte, projektovati u okviru parternog uređenja terena, sa ciljem podizanja kvaliteta ambijentalnih vrijednosti mikrolokacije, a posebno turističke ponude. Materijalizaciju i oblikovanje ovih objekata prilagoditi novim tehnologijama u skladu sa tehničkim propisima, kao savremene interpretacije tradicionalnih formi. Ovi objekti ulaze u obračun BRGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa zauzetosti za urbanističku parcelu.

Površine za turizam:

Površine za turizam su površine koje su planskim dokumentom namijenjene prvenstveno za razvoj turizma, na kojima se mogu planirati kompleksi i objekti.

U turističkoj zoni „T1“ primarno su zastupljeni turistički objekti koji su prema službenoj kategorizaciji hoteli, a dozvoljavaju se i objekti vila i depandansa.

Urbanistički parametri, kapacitet: maksimalni indeks izgrađenosti: 2.0; indeks pokrivenosti: 0.35-0.40; maksimalna spratnost osnovnog objekta hotela: 6 nadzemnih etaža (moguća je i izgradnja 1 podzemne tj. podrumске etaže za garažiranje ili tehničke prostorije); Otvoreni bazeni i sportski tereni se obračunavaju na način da 20% njihove površine ulazi u obračun indeksa izgrađenosti i indeksa zauzetosti.

Regulacija: Međusobna udaljenost GL1 i regulacione linije (RL) prema priobalnoj saobraćajnici je min 10m, prema Jadranskoj magistrali min 25m, a prema bočnoj prilaznoj saobraćajnici koja se planira min 5m. Regulaciona linija se poklapa sa granicom urbanističke parcele. U okvirima postavljenih građevinskih linija (GL 0, GL 1 i GL 2) dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekata, a u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene (objekti se postavljaju na ili iza građevinskih linija). Min. udaljenost objekata od ostalih granica susjednih parcela je 3m.

Nivelacija: U što većoj mjeri poštovati postojeću nivelaciju terena. Nivelacija u okviru uređenja terena vrši se terasasto, potpornim zidovima sa "licem" od kamena.

Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju: Arhitektonsko oblikovanje objekta treba uskladiti sa stvarnim potencijalima lokacije. Oblikovanje i arhitekturu objekata prilagoditi karakteru primorskog naselja, kao i namjeni objekta. Voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti forme topografiji terena i klimatskim uslovima. Pri projektovanju i izgradnji objekata koristiti savremene građevinske materijale prilagođene podneblju.

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je dostavljena Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju - odgovornog projektanta „Carine“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom, dana 12.03.2024., U 10:58:05, +01'00', za izgradnju turističkog objekta - Turistički Rizort - Hotel 5* sa kondo modelom poslovanja, sa mogućnošću fazne izgradnje, BRGP korisnih etaža 119.343,77 m2, na lokaciji - k.p. 604/1, 604/2, 604/3 sve K.O. „Kumbor“ i na kat. parcelama, br. 624/1, 624/18, 624/32, 624/33, 624/34, 624/35, 625, 626, 627/1, 627/2, 628, 629, 630, 631, 638/2 sve K.O. „Đenovići“, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030. godine, (”Službeni list Crne Gore“ opštinski propisi, br. 52/18 i 04/19), u kojoj je utvrđeno da je idejno rješenje urađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta, urbanističko-tehničkim uslovima. Upućuje se da je ovim idejnim rješenjem obezbijeđen saobraćajni priključak objektu, te da su ispoštovane građevinske linije u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima. Dat je tabelarni prikaz ostvarenih urbanističkih parametara.

Uvidom u List nepokretnosti 447-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Herceg Novi, br. 109-919-17882/2023 od 19.10.2023. godine utvrđeno je pravo svojine „Carine“, D.O.O.Podgorica na kat. parcelama, br. 604/1, 604/2 i 604/3 sve K.O.Kumbor. Uvidom u List nepokretnosti 738-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Herceg Novi, br. 109-919-17888/2023 od 19.10.2023. godine, utvrđeno je pravo svojine „Carine“, D.O.O.Podgorica na kat. parceli br. 624/1 K.O.Đenovići. Uvidom u List nepokretnosti 539-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Herceg Novi, br. 109-919-17885/2023 od 19.10.2023. godine, utvrđeno je pravo svojine „Carine“, D.O.O.Podgorica na kat. parcelama br. 624/18, 629, 630, 631 i 638/2 sve K.O.Đenovići. Uvidom u List nepokretnosti 737-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Herceg Novi, br. 109-919-17887/2023 od 19.10.2023. godine, utvrđeno je pravo svojine „Carine“, D.O.O.Podgorica na kat. parcelama, br. 624/32 i 624/35 sve K.O.Đenovići. Uvidom u List nepokretnosti 631-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Herceg Novi, br. 109-919-17886/2023 od 19.10.2023. godine, utvrđeno je pravo svojine „Carine“, D.O.O.Podgorica na kat. parcelama br. 625, 626, 627/2 i 628 sve K.O.Đenovići. Uvidom u List nepokretnosti 478-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Herceg Novi, br. 109-919-17884/2023 od 19.10.2023. godine, utvrđeno je pravo svojine „Carine“, D.O.O.Podgorica na kat. parceli 624/34 K.O. Đenović. Uvidom u List nepokretnosti 157-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Herceg Novi, br. 109-919-17883/2023 od 19.10.2023. godine utvrđeno je pravo svojine „Carine“, D.O.O.Podgorica na kat. parceli 627/1 K.O. Đenovići. Uvidom u List nepokretnosti 745-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Herceg Novi od 12.03.2024. godine, utvrđeno je pravo svojine „Carine“, D.O.O.Podgorica na kat. parceli 624/33 K.O. Đenovići.

Saglasno navedenom, stekli su se uslovi za legitimaciju 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.ai.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata za davanje saglasnosti investitoru „CARINE“ D.O.O.Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta "CARINE" D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom, dana 12.03.2024.godine u 10:58:05, +01'00',

za izgradnju turističkog objekta - Turistički Rizort - Hotel 5* sa kondo modelom poslovanja, sa mogućnošću fazne izgradnje, BRGP korisnih etaža 119.343,77 m², na lokaciji - k.p. 604/1, 604/2, 604/3 sve K.O. „Kumbor“ i na kat. parcelama, br. 624/1, 624/18, 624/32, 624/33, 624/34, 624/35, 625, 626, 627/1, 627/2, 628, 629, 630, 631, 638/2 sve K.O. „Đenovići“, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030. godine, ("Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br. 52/18 i 04/19), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,40 (Planom propisan: 0,40), indeks izgrađenosti 1,89 (Planom propisan: 2,00), spratnost objekta: Po+6 nadzemnih etaža (Planom propisana spratnost: Po+6 nadzemnih etaža), 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 Pavićević, dipl.pravnik

Nataša Pavićević

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE



MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh'

Siniša Minić