



Crna Gora
Ministarstvo održivog razvoja i turizma
Direktorat Glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 322
+382 20 446 284
fax: +382 20 446 215
www.mrt.gov.me

Broj: 05-3739/3

Podgorica, 17.07.2020. godine

„AUŠRA“ D.O.O. HERCEG NOVI

HERCEG NOVI
„Njegoševa“ br. 162 PC DMIP

Dostavlja se rješenje, broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Dragan Vuković, d.i.a.



Obradila:


Nataša Pavićević, dipl. Pravnik

CRNA GORA
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Broj: 05-3739/3
Podgorica, 17.07.2020. godine

Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 2, 5 i 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu "AUŠRA" D.O.O. iz Herceg Novog, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju Turističkog Naselja „Paradigma“ – wild beauty resort, projektovanog na katastarskim parcelama broj 782/1, 783 i 784 K.O. Zagora, na urbanističkoj parceli broj 156, zone D, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „NERIN“ Opština Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 22/18), donosi

R J E Š E N J E

Daje se "AUŠRA" D.O.O. iz Herceg Novog **saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju Turističkog Naselja „Paradigma“ – wild beauty resort, projektovanog na katastarskim parcelama broj 782/1, 783 i 784 K.O. Zagora, na urbanističkoj parceli broj 156, zone D, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „NERIN“ Opština Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 22/18).

o b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-1209/1 od 02.06.2020. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta – Glavnom državnom arhitekti, "AUŠRA" D.O.O. iz Herceg Novog podnijelo je zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju Turističkog Naselja „Paradigma“ – wild beauty resort, projektovanog na katastarskim parcelama broj 782/1, 783 i 784 K.O. Zagora, na urbanističkoj parceli broj 156, zone D, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „NERIN“ Opština Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 22/18).

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, Glavni državni arhitekta je razmotrio zahtjev, idejno rješenje za izgradnju Turističkog Naselja „Paradigma“ – wild beauty resort, projektovanog od strane „F.O.R.M. Arhitektura“, na katastarskim parcelama broj 782/1, 783 i 784 K.O. Zagora, na urbanističkoj parceli broj 156, zone D, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „NERIN“ Opština Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 22/18), i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Stavom 5. člana 87 Zakona, tačke 1-6. Zakona, propisano je da glavni državni arhitekta: 1) daje saglasnost na idejno rješenje zgrade, trga i ostalih javnih površina u naseljima; 2) provjerava usaglašenost idejnog rješenja sa urbanističkim projektom iz člana 45. ovog zakona; 3) propisuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekta iz člana 154. ovog zakona; 4) daje saglasnost u pogledu spoljnog izgleda privremenog objekta; 5)

daje saglasnost za urbanistički projekat i 6) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta – član 215 Zakona.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u okviru Detaljnog urbanističkog plana "NERIN", propisano je sledeće: arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi autohtonom mediteranskom ambijentu; objekte treba oblikovati u skladu sa lokalnim formama, bojama i materijalima, i uopšte sa pejzažom; arhitektonsko oblikovanje objekata može biti u duhu savremenih arhitektonskih struja, a može se bazirati na interpretaciji (ne i citiranju!) tradicionalnih formi, preporučuje se upotreba kamena prilikom oblikovanju otvora ("pragova"), krovnih vijenaca i horizontalnih krovnih žljebova. Prozore i vrata dimenzionisati prema klimatskim uslovima, uz osiguranje otvora za atraktivne vizure.

U cilju preventivne zaštite ambijentalnih i prirodnih vrijednosti okruženja preporučuju se sljedeće mjere i smjernice za oblikovanje objekata i njihovih detalja: puna tektonska struktura jasnih brodova i punih zatvorenih površina; transponovanje tradicionalnih detalja i njihovo logično i skladno prilagođavanje savremenom izrazu - dimnjaka, oluka, zidnih konzola, malih balkona, ograda, kamenih okvira itd.; izrada fasada od prirodnog autohtonog kamena u površini od min 30% ukupne razvijene površine fasade objekta; preporučena osnovna boja fasade je bijela ili neka druga svijetla boja; afirmacija prirodnih materijala, npr. preporuka je da brisoleji, grilje, škure kao vanjski zastori na prozorima i balkonskim vratima budu od drveta ili drugih, savremenih kvalitetnih materijala koji se uklapaju u mediteranski ambijent; izgradnja terasa, lođa u ravni pročelja bez korišćenja ogradnih „baroknih“ stubića (npr. „balustrada“).

Krovovi mogu biti kosi ili ravni (po mogućnosti sa ozelenjenim krovnim ravnima i krovnim baštama). Nagib kosih krovova ne treba da bude veći od 33°. Ukoliko je krov kosi, preporučuje se pokrivanje crijepom (po mogućnosti kanalicom ili nekim drugim srodnim pokrivačem) ili savremenim materijalima. Kod kosog krova maksimalna visina nadzitka je 1.2 m.

Na osnovu uvida u predmetnu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, u okviru Detaljnog urbanističkog plana "NERIN".

Pri obrazlaganju ovog rješenja Glavni državni arhitekta ukazuje da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka budući da je zahtjev stranke u cjelosti usvojen – član 113 stav 1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Osim navedenog, uvidom u list nepokretnosti 229; 230 – prepis, izdati od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Kotor, utvrđeno je pravo svojine za "AUŠRA" D.O.O. Iz Herceg Novog, na katastarskim parcelama br. 782, 783 i 784 K.O. Zagora, čime su ispunjeni uslovi iz člana 82 stav 6 Zakona.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti "AUŠRA" D.O.O. iz Herceg Novog, na idejno rješenje za izgradnju Turističkog Naselja „Paradigma“ – wild beauty resort, projektovanog od strane „F.O.R.M. Arhitektura“, na katastarskim parcelama broj 782/1, 783 i 784 K.O. Zagora, na urbanističkoj parceli broj 156, zone D, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „NERIN“ Opština Kotor ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" br. 22/18), u odnosu na arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.



GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Đragan Vuković, d.i.a.

Obradila:

Pavićević Nataša, dipl. pravnik