



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: 09-332/23-7812/21
Podgorica, 18.06.2024. godine

„CARINE „ D.O.O.

Adresa: Ulica Slobode, br. 43
PODGORICA

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

Rješenje obradila:

Načelnica Direkcije,

Pavićević Nataša, dipl.pravnik



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: 09-332/23-7812/21

Podgorica, 18.06.2024. 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. 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), a u vezi člana 98.stav 5. Istog Zakona, rješavajući po zahtjevu „CARINE“ D.O.O. iz Podgorice, za izmjenu rješenja, br. 09-332/23-7812/17 od 11.03.2024. godine kojim je imenovanom privrednom društvu izdata saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane privrednog društva „CARINE“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom od 07.03.2024.godine u 17:16:54 +01'00', za izgradnju turističkog objekta "HOTEL CARINE" 4* - turizam T1, sa mogućnošću fazne izgradnje, BRGP korisnih etaža 53.216,54 m², na lokaciji - urbanističkoj parceli koja se sastoji od katastarskih parcela br. 414/2, 414/4, 415/1, 416/1 i 420/1 sve K.O. Baošići, u zahvatu planske jedinice 05-3 – Centralna rivijera Baošići 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

Mijenja se rješenje, br. 09-332/23-7812/17 od 11.03.2024. godine i „ CARINE “ D.O.O.Podgorica, izdaje saglasnost na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta "CARINE" D.O.O. i ovjereno elektronskim potpisom, dana 11.06.2024. godine u 08:33:39 +02'00', za izgradnju turističkog objekta "HOTEL CARINE" 5* - turizam T1, sa mogućnošću fazne izgradnje, BRGP korisnih etaža 53.216,54 m², na lokaciji - urbanističkoj parceli koja se sastoji od katastarskih parcela br. 414/2, 414/4, 415/1, 416/1 i 420/1 sve K.O. Baošići, u zahvatu planske jedinice 05-3 – Centralna rivijera Baošići, 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 propisana 2,00), spratnosti objekta: 3Po+Su+6 (Planom propisana spratnost objekta:Po+Su+6), 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 09-332/23-7812/18 Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, obratilo se „CARINE“ D.O.O. iz Podgorice, s pozivom na član 98.stav 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, zahtjevom za izmjenu rješenja, br. 09-332/23-7812/17 od 11.03.2024. godine kojim je imenovanom privrednom društvu

izdata saglasnost na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „Carine“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana od 07.03.2024. godine u 17:16:54 +01'00', za izgradnju turističkog objekta "HOTEL CARINE" 4* - turizam T1, sa mogućnošću fazne izgradnje, BRGP korisnih etaža 53.216,54 m², na lokaciji - urbanističkoj parceli koja se sastoji od katastarskih parcela br. 414/2, 414/4, 415/1, 416/1 i 420/1 sve K.O. Baošići, u zahvatu planske jedinice 05-3 – Centralna rivijera Baošići 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 propisana 2,00), spratnosti objekta: 3Po+Su+6 (Planom propisana spratnost objekta:Po+Su+6), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

U zahtjevu, se između ostalog ističe, da se tražena izmjena odnosi na kategorizaciju turističkog objekta, tako da se umjesto izgradnje turističkog objekta "HOTEL CARINE" 4* - turizam T1, predmetni zahtjev odnosi na izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta na izgradnju turističkog objekta "HOTEL CARINE" 5* - turizam T1, jer projektovani objekat zadovoljava sve standarde Hotela sa 5 zvjezdica, što opravdava primjenu člana 98.stav 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture sledeće dokaze: Prijavu građenja objekta nadležnom inspekcijском organu, br. 09-745/24-5934/1 od 19.04.2024. godine; Izjavu licencirane geodetske organizacije " Geodata " D.O.O.Herceg Novi u kojoj je utvrđena identifikacija urbanističke parcele u zahvatu Separata iz Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi na lokaciji bivšeg " PKB " u Baošićima u planskoj jedinici 05-3, a na koju se odnose urbanističko-tehnički uslovi, br. 02-3-350- UPI-55-2019 od 20.06.2019.godine za izgradnju Hotela " Carine " i javne saobraćajnice u skladu sa Elaboratom parcelacije po planskom dokumentu, urađen od strane " Geodata " Herceg Novi od 09.10.2023. godine.Saobraćajnica – kolski prilaz objektima je predviđena sa magistralnog puta - katastarska parcela, br. 781 - List nepokretnosti Baošići, svojina Crne Gore, kao i novoprojektovane saobraćajnice sa istočne strane kat. parcele; Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju - odgovornog projektanta „Carine“ D.O.O. Podgorica, dana 11.06.2024. godine u 08:33:39 +02'00', za izgradnju turističkog objekta "HOTEL CARINE" 5* - turizam T1, sa mogućnošću fazne izgradnje, BRGP korisnih etaža 53.216,54 m², na lokaciji - urbanističkoj parceli koja se sastoji od katastarskih parcela br. 414/2, 414/4, 415/1, 416/1 i 420/1 sve K.O. Baošići, u zahvatu planske jedinice 05-3 – Centralna rivijera Baošići, 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 u kojoj je utvrđeno da je idejno rješenje urađeno u skladu sa smjenicama planskog dokumenta, urbanističko-tehničkim uslovima, br. 02-3-350-UPI-55/2018 od 20.06.2018. godine, izdatih od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj, shodno elaboratu parcelacije koji prati važeći planski dokument. Upućuje se da je ovim idejnim rješenjem obezbijeđen saobraćajni priključak objektu u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima i dopisom Direkcije za saobraćaj, te ispoštovane građevinske linije kao i urbanističke parametre: spratnost od sedam nadzemnih etaža na svim lamelama objekta. Dat je tabelarni prikaz ostvarenih urbanističkih parametara. U objektu je projektovano 632 smještajne jedinice sa ukupno 695 kreveta Od 632 smještajne jedinice, 63 su apartmani a što iznosi 10% od ukupnog broja. Predmetni hotel je projektovan kao Hotel sa 5* i kao takav zadovoljava sve standarde potrebne za tu kategorizaciju i izmijenjeno 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 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, 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.

Članom 98 stav 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da se nakon podnesene prijave građenja, revidovani glavni projekat može mijenjati samo pod uslovom da je izmjena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima. Stavom 2. istog člana Zakona, propisano je da se Glavni projekat može mijenjati u smislu stava 1. ovog člana radi poboljšanja funkcionalnosti objekta, bolje organizacije prostora i slično. Stavom 3. Istog člana Zakona, propisano je da se izmjena iz stave 1 ovog člana može vršiti najdalje do podnošenja zahtjeva za upis objekta u katastar nepokretnosti iz člana 104. ovog zakona. Članom 98. stav 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da u slučaju da se izmjena iz stava 1. ovog člana, odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja na osnovu kojih je data saglasnost iz člana 87 ovog zakona, investitor je dužan da pribavi novu saglasnost glavnog državnog, odnosno glavnog gradskog arhitekta na novo idejno rješenje.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica arhitekture je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno, a na osnovu uvida u grafički i tekstualni dio planskog dokumenta da je izmijenjeno idejno rješenje rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta "CARINE" D.O.O. i ovjereno elektronskim potpisom, dana 11.06.2024. godine u 08:33:39 +02'00', za izgradnju turističkog objekta "HOTEL CARINE" 5 * - turizam T1, sa mogućnošću fazne izgradnje, BRGP korisnih etaža 53.216,54 m², na lokaciji - urbanističkoj parceli koja se sastoji od katastarskih parcela br. 414/2, 414/4, 415/1, 416/1 i 420/1 sve K.O. Baošići, u zahvatu planske jedinice 05-3 – Centralna rivijera Baošići, 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 propisana 2,00), spratnosti objekta: 3Po+Su+6 (Planom propisana spratnost objekta:Po+Su+6), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Naime, uvidom u Prostorno 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:

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 reiona 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 namjenjeni 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 djelovi postaje/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, kompleksi 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 (suteran, prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje).

U strukturi etaža, podrum može imati jednu ili više etaža, suteran 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 smjernicama 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“, 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.

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;

Ograde parcela na uglu saobraćajnica koje nemaju trotar ne mogu biti više od 0.50m računajući od kote regulacione linije, radi obezbeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.

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 depadansa.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju hotela „Carine“ i javne saobraćajnice na lokaciji bivšeg kompleksa „PKB“ u Baošićima:

Predmetna lokacija nalazi se u centralnom dijelu naselja Baošići između Jadranske magistrale i priobalnog puta.

Unutar grafički prikazane granice lokacije, a skladu sa opštim i posebnim pravilima parcelacije utvrđenim ovim planskim dokumentom, idejnim urbanističko-arhitektonskim rješenjem odrediće se granice urbanističke parcele za izgradnju hotela i javne kolske saobraćajnice koja će povezati priobalni put i Jadransku magistralu. Poštujući navedene uslove moguće je eventualno odrediti i urbanističke parcele za kompatibilne namjene (površine komunalne i ostale infrastrukture-IO, površine za pejzažno uređenje -PU).

Osnovne namjene: - Površine ZA TURIZAM „T1“ (HOTELI) - Površine saobraćajne infrastrukture- „ds“ (drumski saobraćaj)

Posebna pravila parcelacije: Urbanističke parcele se prikazuju koordinatama graničnih tačaka, a formiraju prema ažuriranoj katastarskoj podlozi i idejnom urbanističko-arhitektonskom rješenju, u okviru granice lokacije koja je grafički prikazana na slici 1. Idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje se radi za cijeli prostor unutar grafički prikazane granice. Isto čini sastavni dio tehničke dokumentacije

- Svi relevantni urbanistički parametri računaju se u odnosu na površine urbanističkih parcela.

Posebni uslovi za izgradnju hotela na lokaciji: Uslovi u pogledu namjena površina za urbanističku parcelu hotela: u okviru urbanističke parcele namjene T1 je moguća izgradnja osnovnog objekta hotela sa „vilama“ ili depadansima; Planirana kategorija hotela je 4*. Hotel ne treba da funkcioniše kao "zatvoreni objekat" namijenjen samo svojim gostima već treba da ostvari vezu sa okruženjem, šetalištem uz more i stanovnicima i turistima koji borave u mjestu. U tom pravcu predlaže se organizacija komercijalnih sadržaja na koti obalnog šetališta. U okviru urbanističke parcele mogu se graditi i pomoćni objekti: bazeni, fontane, nadstrešnice, otvoreni šankovi i sl. Usluge smještaja pružaju se u smještajnim jedinicama koje mogu biti: sobe ili hotelski apartmani. Smještajne jedinice su sa visokim nivoom komfora i usluge. Dopunske sadržaje obezbijediti u rangu hotela od četiri zvjezdice (npr. wellness i spa centar, sportski tereni, tereni za rekreaciju, bazeni, zabavni sadržaji, šoping, konferencijske sale i sl.).

Urbanistički parametri, kapacitet: maksimalni indeks izgrađenosti: 2.0

- indeks pokrivenosti: 0.35-0.40; maksimalna spratnost osnovnog objekta hotela: 7 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 indexa izgrađenosti i indexa 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, maksimalno dozvoljene visine do 2,00m.

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 Izjava privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju - odgovornog projektanta „Carine“ D.O.O. Podgorica, dana 11.06.2024. godine u 08:33:39 +02'00', za izgradnju turističkog objekta "HOTEL CARINE" 5* - turizam T1, sa mogućnošću fazne izgradnje, BRGP korisnih etaža 53.216,54 m², na lokaciji - urbanističkoj parceli koja se sastoji od katastarskih parcela br. 414/2, 414/4, 415/1, 416/1 i 420/1 sve K.O. Baošići, u zahvatu planske jedinice 05-3 – Centralna rivijera Baošići, 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 u kojoj je utvrđeno da je idejno rješenje urađeno u skladu sa smjenicama planskog dokumenta, urbanističko-tehničkim uslovima, br. 02-3-350-UPI-55/2018 od 20.06.2018. godine, izdatih od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj, shodno elaboratu parcelacije koji prati važeći planski dokument. Upućuje se da je ovim idejnim rješenjem obezbijeđen saobraćajni prikjučak objektu u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima i dopisom

Direkcije za saobraćaj, te ispoštovane građevinske linije kao i urbanistički parametar: spratnost od sedam nadzemnih etaža na svim lamelama objekta. Dat je tabelarni prikaz ostvarenih urbanističkih parametara. U objektu je projektovano 632 smještajne jedinice sa ukupno 695 kreveta. Od 632 smještajne jedinice, 63 su apartmani a što iznosi 10% od ukupnog broja. Predmetni hotel je projektovan kao Hotel sa 5* i kao takav zadovoljava sve standarde potrebne za tu kategorizaciju

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je dostavljena inovirana Izjava licencirane geodetske organizacije " Geodata " D.O.O. Herceg Novi u kojoj je utvrđena identifikacija urbanističke parcele u zahvatu Separata iz Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi na lokaciji bivšeg " PKB " u Baošićima u planskoj jedinici 05-3, a na koju se odnose urbanističko-tehnički uslovi, br. 02-3-350- UPI-55-2019 od 20.06.2019.godine za izgradnju Hotela " Carine " i javne saobraćajnice u skladu sa Elaboratom parcelacije po planskom dokumentu, urađen od strane " Geodata " Herceg Novi od 09.10.2023. godine. Navedeni Elaborat geodetske organizacije za parcelaciju odnosi se na objedinjavanje i izmjenu granica kat. parcela, br. 414/1, 414/2, 415, 416, 417/1, 418/1, 419/1, 420, 421 i 422 i poništavanje objekata br. 1 i 2 na kat. parcelama: 414/2, objekata br. 1-8, na kat. parcelama 415, objekta br. 1 na kat. parcelama br. 417/1, objekta br.1 na kat. parceli br. 418/1 i objekata br.1 i 2 na kat. parceli, br. 419/1 K.O.Kumbor, urađen od strane geodetske organizacije „ Geodata „ D.O.O.iz Herceg Novog, ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Herceg Novi, br. 917-109-355/2023- 2 od 12.10.2023. godine. Saobraćajnica – kolski prilaz objektima je predviđena sa magistralnog puta - katastarska parcela, br. 781 - List nepokretnosti Baošići, svojina Crne Gore, kao i novoprojektovane saobraćajnice sa istočne strane kat. parcele. Upućuje se da je ovim idejnim rješenjem obezbijeđen saobraćajni priključak objektu u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima i dopisom Direkcije za saobraćaj, te ispoštovane građevinske linije kao i urbanistički parametar: spratnost od sedam nadzemnih etaža na svim lamelama objekta. Dato je i pozitivno mišljenje Uprave za saobraćaj, br. 04-9161/2 od 14.09. 2023. godine na idejno rješenje „ Priključna saobraćajnica za kat. parcele, br. 414/1, 414/2, 415, 416, 417, 417, 419, 420, 421, 422 sve K.O.Baošići, Opština Herceg Novi sa saobraćajno-tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdato od strane Uprave za saobraćaj, br. 03-5954/2 od 14.06.2019.godine.

Uvidom u List nepokretnosti 861-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine- Područna jedinica Herceg Novi od 04.03.2024. godine, utvrđeno je pravo svojine u obimu 1/1 za investitora " Carine " D.O.O.Podgorica na katastarskoj parceli, br. 415/1 K.O.Bošići. Uvidom u List nepokretnosti 387-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine- Područna jedinica Herceg Novi, utvrđeno je pravo svojine u obimu 1/1 za investitora " Carine " D.O.O.Podgorica na katastarskoj parceli, br. 420 K.O.Bošići.

Uvidom u List nepokretnosti 103- prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine- Područna jedinica Herceg Novi, od 04.03.2024.godine, utvrđeno je pravo korišćenja u obimu prava 171 za Mjesnu zajednicu Baošići na kat. parcelama, br. 414/2 i 414/4 sve K.O.Baošići.

Aktom Mjesne zajednice „ Baošići „ Opština Herceg Novi, br. 6/24 od 05.03.2024. godine, obavjestili su ovo ministarstvo da su u dijelu predmetnog zahtjeva imenovanog investitora za otkup katastarskih parcela, br. 414/4 i 414/2 sve K.O.Baošići u potpunosti saglasni da se započne gradnja Hotela Carine u Baošićima a da će se u narednom periodu međusobno urediti odnose uvažavajući zakonske propise u dijelu predmetnog otkupa, sa notarskom oznakom, br. OV. 4911/2024 od 05.03.2024. godine.

Uvidom u List nepokretnosti 109 – Izvod, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Herceg Novi, utvrđeno je pravo korišćenja u obimu 1/1 Opštine Herceg Novi na katastarskoj parceli, br. 416/1 K.O.Baošići. U tom dijelu, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica arhitekture upućuje na akte Opštine Herceg

Novi, Kabinet Predsjednika Opštine, br. 01-1-018-2181/23 od 27.10.2023. godine, zavedeno u ovom ministarstvu pod brojem: 09-332/23-7812/6 od 31.10.2023. godine, u kojem je data saglasnost investitoru „ Carine „ D.O.O.Podgorica da je izgradnja hotela „ Carine „ i javne saobraćajnice na lokaciji bivšeg kompleksa „ PKB „u Baošićima, predviđena važećim planskim dokumentom i da su preduzete sve potrebne aktivnosti u cilju privođenja lokaciji nnamjeni te se u konkretnom slučaju radi o postupcima koji se vode pred drugim nadležnim organima koji će se nesporno okončati do prijave građenja sa čim je Opština Herceg Novi saglasna. Drugim aktom Opštine Herceg Novi, Kabinet Predsjednika Opštine, br. 01-1-018-2181/23-1 od 29.02.2024. godine, zaveden u ovom ministarstvu, br. 09-332/23-7812/15 od 01.03.2024. godine, na zahtjev ovog ministarstva, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, br. 09-332/23-7812/12 od 21.02.2024. godine, utvrđeno je da je pred nadležnim organom lokalne uprave Opštine Herceg Novi u toku postupak po zahtjevu „ Carine „ D.O.O.za otkup katastarske parcele, br. 416/1 K.O.Baošići u cilju kompletiranja urbanističke parcele, radi čega po njihovim riječima, okončanjem tog postupka biće u potpunosti riješeni imovinsko pravni odnosi na predmetnoj lokaciji a za potrebe blagovremenog odlučivanja ovog Direktorata za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture Ministarstva u skladu sa ovlašćenjima iz člana 87. stav 4. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, prije konačnog rješavanja istih, saglasni su sa izgradnjom hotela na predmetnoj lokaciji.

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.

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je, a u skladu sa članom 98. Stav 1. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, da se tek nakon podnesene prijave građenja, revidovani glavni projekat može mijenjati samo pod uslovom da je izmjena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, da su imenovani dostavili Prijavu građenja objekta nadležnom inspekcijском organu, br. 09-745/24-5934/1 od 19.04.2024. godine.

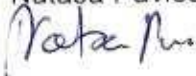
Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je našao da su se stekli uslovi, s pozivom na čl. 87.st.4. tač. 1. al.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u vezi člana 98.stav 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, za izmjenu rješenja, br. 09-332/23-7812/17 od 11.03.2024. godine i davanje saglasnosti investitoru „ CARINE“ D.O.O.Podgorica na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta "CARINE" D.O.O. i ovjereno elektronskim potpisom, dana 11.06.2024. godine u 08:33:39 +02'00', za izgradnju turističkog objekta "HOTEL CARINE" 5 * - turizam T1, sa mogućnošću fazne izgradnje, BRGP korisnih etaža 53.216,54 m², na lokaciji - urbanističkoj parceli koja se sastoji od katastarskih parcela br. 414/2, 414/4, 415/1, 416/1 i 420/1 sve K.O. Baošići, u zahvatu planske jedinice 05-3 – Centralna rivijera Baošići, 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 propisana 2,00), spratnosti objekta: 3Po+Su+6 (Planom propisana spratnost objekta:Po+Su+6), 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:

Načelnica Direkcije,
Nataša Pavićević, dipl.pravnik



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

