



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: 09-332/23-10076/5
Podgorica, 19.03.2024. godine

„API NOVI“ DOO

PODGORICA

Bul. Džordža Vašingtona br.78

JOVOVIĆ SAŠA

Herceg Novi

Kumbor

Ul.Kumborskih ribara br.56

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



Obradila:
Načelnica Direkcije
Nataša Pavićević, dipl.pravnik

Nataša Pavićević

Dostavljeno:
- a/a;
- naslovu



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Direktorat za sprovođenje državnih
smjernica u oblasti arhitekture

Broj: 09-332/23-10076/5
Podgorica, 19.03.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88. stav 2. i člana 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), kao i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu, podnosioca Jovović Saše iz Herceg Novog i „Api Novi“ Doo iz Podgorice, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio Grad“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 12.03.2024.godine u 10:45:09 + 01'00', za izgradnju objekta Hotela sa 5* na lokaciji koju čini dio UP 15, koju čini kat.parcela br.411 KO Kumbor, u Zahvatu Izmjene i dopune Državne studije lokacije "Sektor 5" zona A ("Službeni list Crne Gore" - opštinski propisi broj 21/19), Opština Herceg Novi, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost podnosiocima zahtjeva Jovović Saši iz Herceg Novog i „Api Novi“ Doo iz Podgorice, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio Grad“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 12.03.2024.godine u 10:45:09 + 01'00', za izgradnju objekta Hotela sa 5* na lokaciji koju čini dio UP 15, koju čini kat.parcela br.411 KO Kumbor, u Zahvatu Izmjene i dopune Državne studije lokacije "Sektor 5" zona A ("Službeni list Crne Gore" - opštinski propisi broj 21/19), Opština Herceg Novi, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima: bruto građevinska površina 2.656,72 m² (planom zadato 2.658,60 m²); indeks izgrađenosti – 1,798 (planom zadato 1,80); indeks zauzetosti – 0,399 (planom zadato 0,40); spratnost objekta Po+P+3+Ps (planom zadato 5 etaža), obezbijedenim kolskim prilazom objektu na vlasničkoj parceli i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-332/23-10076/1 od 11.12.2023.godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog ministarstva, obratili su se Jovović Saša iz Herceg Novog i „Api Novi“ Doo iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno

rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio Grad“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.12.2023.godine u 13:03:48 + 01'00', za izgradnju objekta Hotela sa 5* na lokaciji koju čini dio UP 15, koju čini kat.parcela br.411 KO Kumbor, u Zahvatu Izmjene i dopune Državne studije lokacije "Sektor 5" zona A ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi broj 21/19), Opština Hercegovina Novi.

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 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: 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, utvrđeno 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 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Shodno članu 237 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), građenje na dijelu urbanističke parcele je moguće do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 02-3-350-UPI-565/2019 izdate dana 16.07.2019. godine od strane

Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi; List nepokretnosti br.151 KO Kumbor- prepis br.109-919-20667/2023 izdat dana 07.12.2023.godine od strane Uparve za katastar i državnu imovinu PJ Herceg Novi, za kat.parcelu br.411 KO Kumbor; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; Elaborat parcelacije br.917-109-364/2023-2 od 28.11.2023.godine; Ugovor o zajedničkoj gradnji UZZ br.34/2023 od 08.05.2023.godine i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture - Glavni državni arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je dopunjeni predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Smjernicama iz planskog dokumenta Izmjene i dopune Državne studije lokacije "Sektor 5" Zona A, Kumbor ("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi", br. 21/19), na dijelu UP 15 na kat. parceli br. 411 KO Kumbor planirana je namjena Hotel (T1).

Hotel je primarni ugostiteljski objekat za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića. Hotel može biti – hotel, boutique hotel, garni hotel, a kategorija hotela na predmetnoj lokaciji je 4*-5*. Zauzetost, spratnost i izgrađenost urbanističke parcele je potrebno planirati prema parametrima iskazanim u tabelarnom prikazu za predmetnu urbanističku parcelu, konkretno za predmetnu lokaciju $Iz = 0,4$, dok je $li = 1,8$. Objekat može biti projektovan kao jedan dominantan gabarit ili kao kompozicija više volumena. U hotelu je potrebno projektovati min. 25 smještajnih jedinica. Usluge smještaja će se pružati u smještajnim jedinicama koje mogu biti sobe i hotelski apartmani. Hotel može imati depadans kao samostalnu građevinsku cjelinu, a spratnost objekta je iskazana kao maksimalni broj nadzemnih etaža.

Kota prizemlja ne može biti niža od kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta, a najviše 0,2 m iznad nulte kote. Ostavlja se mogućnost planiranja podruma. Površina podruma ne može prelaziti 70% površine urbanističke parcele. U okviru maksimalne bruto građevinske površine planiranih objekata uračunati ukupnu površinu otvorenog i zatvorenog korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta, izuzimajući površinu garaža i tehničkih prostorija u podzemnim etažama, koje se ne uračunavaju u BGP na urbanističkoj parceli. Parkiranje vozila predvidjeti na urbanističkoj parceli, na parkingu ili u garaži u objektu. Visinu potpornih zidova planirati do 2 m. Poslednju etažu hotelskih objekata planirati kao ozelenjenu krovnu baštu, a zauzetost krovne etaže planirati do 50%. Zelene površine u okviru parcela pejzažno urediti uz prethodnu analizu postojećeg-zatečenog zelenog fonda kako bi se u najvećoj mogućoj mjeri očuvao i revitalizovao prirodni biodiverzitet. Minimalna površina koja unutar parcele treba da bude ozelenjena je 30%. Navedena površina se odnosi isključivo na površine pod zelenilom, ne uključuju slobodne površine tipa staza, platoa, manipulativnih površina i slično. Preporuka Plana je da se urbanističke parcele ne ograđuju, ili da se primjenjuju zelene ograde. Efekat ograđivanja na pojedinim djelovima postići kombinacijom prirodnog i uređenog zelenila radi formiranja zaštićenih ambijenata.

Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se moraju oblikovati u skladu sa lokalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata treba uskladiti sa pejzažom i sa slikom naselja. Prilikom izgradnje novih objekata treba primijeniti određene tipološke odlike arhitekture. Preporučuje se poštovanje arhitektonske kompozicije, oblika i proporcija, sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Prozore i vrata dimenzionirati prema klimatskim uslovima. Veće površine objekata koji su definisani na nekim urbanističkim parcelama rješavati kao kompozicije više volumena, čime se neće ugroziti vizura sa mora, slika predjela i pejzaž. Krovovi mogu biti kosi, sa nagibima krovnih ravni maksimalno do 25° (preporuka je 22°), a moguće je raditi i ravan krov, po mogućnosti sa ozelenjenim krovnim ravnima i krovnim baštama.

Na predmetnoj lokaciji planirana je izgradnja objekta Hotela kategorije 5* na dijelu urbansitičke parcele UP 15 ukupne površine 1477 m². Lokacija je približno pravougaonog oblika na kojoj se pristupa jednim saobraćajnim priključkom, direktno sa postojeće lokalne pješačko-kolske saobraćajnice. Teren je blago denivelisan sa nekoliko stabala dekorativnog rastinja, te jednim odraslim zdravim stablom čempresa koji se planira za zadržavanje, a u svemu prema priloženom elaboratu taksacije. Objekat hotela je smješten u središtu lokacije, u okviru zadatih građevinskih linija. Spratnost objekta je Po+P+3+Ps. Ispod objekta je planirana podzemna etaža-podrumska garaža kojoj se pristupa preko auto lifta. Istom se pristupa preko parking platoa sa lokalne kolske saobraćajnice. Pješački pristup objektu je sa manje pjacete koja se nalazi uz planirani trotoar, sa koje se blagim stepeništem i rampom neznatno silazi na ravan prizemlja objekta, te dolazi do glavnog ulaza u hotel. Ekonomski pristup je na drugoj strani, i sa njega je organizovan prilaz zaposlenih u ekonomskom bloku te ekonomski ulaz.

Na nivou prizemlja, organizovane su kancelarije za zaposlene, prostorija za prtljag, javni toaleti, hol sa recepcijom i hotelski bar. U središtu osnove je organizovano centralno komunikaciono jezgro sa dva lifta (putnički i za osoblje), te trokrakim stepenicama. Na prve tri etaže su organizovani smještajni kapaciteti u vidu 12 studio apartmana i 18 soba po etaži, dok su na povučenom spratu organizovana dva luksuzna apartmana. Posljednja etaža je povučena sa obje strane glavne regulacije, uz istovremeno povlačenje i sa bočnih regulacija objekta.

Kapacitet podzemne garaže je 14 parking mjesta od čega je 1 PM za lica sa posebnim potrebama. Na površini je organizovano dodatno parking mjesto za mini bus, što ukupno ostvaruje 15 PM na čitavoj lokaciji. U dijelu podzemne garaže locirane su i tehničke prostorije. U podrumu je isprojektovan i wellness centar, a njegova čitava površina, uključujući i komunikacije, obračunata je u okviru dozvoljene BRG površine.

Objekat je formiran kao jednostavna, geometrijski svedena cjelina, kompaktnog volumena u skladu sa namjenom i funkcionalnim zahtjevima. Fasadni zidovi su predviđeni kao termoizolovani obloženi kamenom i malterom. Prizemlje je obloženo u kamenim rezanim pločama završne obrade u plitkoj bunji, dok su spratne površine predviđene u rezanim kamenim pločama sa sitno štokovanom finalnom obradom. Sve obloge su sa minimalnom spojnicom, u tradicionalnom slogu na preklop i iz autohtonih majdana.

Ograde su prozirne, staklene, bež boje, sa čeličnim ankernim sistemima, a klizna škura su predviđena u aluminijskoj izvedbi.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje za izgradnju objekta Hotela 5*, na dijelu UP 15, na kat. parceli br.411 KO Kumbor, u zahvatu planskog dokumenta Izmjene i dopune Državne studije lokacije "Sektor 5" Zona A, Kumbor ("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi", br. 21/19), izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto građevinska površina 2.656,72 m² (planom zadato 2.658,60 m²); indeks izgrađenosti – 1,798 (planom zadato 1,80); indeks zauzetosti – 0,399 (planom zadato 0,40); spratnost objekta Po+P+3+Ps (planom zadato 5 etaža), obezbijeđenim kolskim prilazom objektu na vlasničkoj parceli i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara, Elaborat parcelacije br.917-109-364/2023-2 od 28.11.2023.godine i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu. Predmetnom objektu je obezbijeđen kolski prilaz sa postojeće saobraćajnice preko kat. parcele br. 677 KO Kumbor, upisane u LN 441, u vlasništvu Crne Gore 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.151 KO Kumbor- prepis br.109-919-20667/2023 izdat dana 07.12.2023.godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Herceg Novi, utvrđeno je da je kat.parcela br.411 KO Kumbor, u svojini Jovović Saše, u obimu prava 1/1.

Uvidom u Ugovor o zajedničkoj gradnji UZZ br.34/2023 od 08.05.2023.godine, utvrđeno je da je isti zaključen između Jovović Saše kao Investitora I, Api Novi Doo Podgorica kao Investitora II i Api Investment Doo Podgorica kao davaoca saglasnosti. Notar je konstatovala da uvidom u List nepokretnosti utvrđeno je da su upisani tereti: morsko dobro, kao i doživotno plodouživanje u korist Jovović Ognjena i Jovović Ranke - zabrana otuđenja i opterećenja bez pisanje saglasnosti poklonodavca Jovović Ognjena. Notar Ljubica Antunović je iz izvoda iz matičnog registra umrlih konstatovala da je Jovović Ognjen preminuo dana 30.03.2022.godine, te su se stekli uslovi za brisanje tereta upisanih u njegovu korist, dok je Jovović Ranka dala saglasnost sa zaključenjem ovog pravnog posla i da se obavezala da se odrekne prava doživotnog plodouživanja na nepokretnostima koje pripadnu u svojinu ili susvojinu Investitora II, nakon izgradnje i etažne razrade objekta na kat.parcelama 411 i 412 KO Kumbor.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Jovović Saši iz Herceg Novog i „Api Novi“ Doo iz Podgorice, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio Grad“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 12.03.2024.godine u 10:45:09 + 01'00', za izgradnju objekta Hotela sa 5* na lokaciji koju čini dio UP 15, koju čini kat.parcela br.411 KO Kumbor, u Zahvatu Izmjene i dopune Državne studije lokacije "Sektor 5" zona A ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi broj 21/19), Opština Herceg Novi, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za

oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

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.

V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE



MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh

Siniša Minić

Obradila:
Načelnica Direkcije
Nataša Pavićević, dipl.pravnik

Nataša Pavićević