



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

Broj: 09-332/23-8163/16
Podgorica, 31.07.2025. godine

CARINE DOO

PODGORICA

Ul. Slobode br.43

Ul. Bul. Ivana Crnojevića br.99/2

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Broj: 09-332/23-8163/16
Podgorica, 31.07.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 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), člana 159 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) 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 „Carine“ Doo Podgorica, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Carine“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30.07.2025. godine u 10:20:36 + 02'00', za izgradnju hotela sa depadansima, 5*, sa kondo modelom poslovanja na lokaciji koju čini kat. parcele br. 604/1, 604/2, 604/3 KO Kumbor i 624/1, 624/18, 624/32, 624/33, 624/34, 624/35, 625, 626, 627/1, 627/2, 628, 629, 630, 631, 638/2 KO Đenovići, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi“, br.52/18) Opština Herceg Novi, donosi

R J E Š E N J E

Mijenja se rješenje br. 09-332/23-8163/8 od 12.03.2024. godine, i daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Carine“ Doo Podgorica, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Carine“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30.07.2025. godine u 10:20:36 + 02'00', za izgradnju hotela sa depadansima, 5*, sa kondo modelom poslovanja na lokaciji koju čini kat. parcele br. 604/1, 604/2, 604/3 KO Kumbor i 624/1, 624/18, 624/32, 624/33, 624/34, 624/35, 625, 626, 627/1, 627/2, 628, 629, 630, 631, 638/2 KO Đenovići, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi“, br.52/18) Opština Herceg Novi, ukupne bruto razvijene građevinske površine korisnih etaža objekata 112 040,91 m² (planom nije definisano), indeksa izgrađenosti 1,89 (planom zadato max 2,00), površine pod objektom 23 795,80m² (planom nije definisano); indeksa zauzetosti 0,4 (planom zadato 0,4); spratnosti 2Po+P+5, Po+P+5, Su+P+4 (planom zadato 6 nadzemnih etaža) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/23-8163/10 od 25.03.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Carine“ Doo Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Carine“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 25.03.2025.godine u 07:26:38 + 01'00', za izgradnju hotela sa depadansima, 5*, sa kondo modelom poslovanja na lokaciji koju čini kat. parcele br. 604/1, 604/2, 604/3 KO Kumbor i 624/1, 624/18, 624/32, 624/33, 624/34, 624/35, 625, 626, 627/1, 627/2, 628, 629, 630,

631, 638/2 KO Đenovići, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi", br.52/18) Opština Herceg Novi.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 07-332/23-3921/2 izdati dana 03.08.2023. godine od strane Vlade Crne Gore; Prijava građenja objekta br.09-745/24-15909/1 od 03.12.2024.godine; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

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 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.

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

Shodno smjernicama iz planskog dokumenta, odnosno 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.

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.

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 PUP-om.

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.

Uvidom u dostavljenu dopunu izmijenjenog idejnog rješenja arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Carine“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30.07.2025. godine u 10:20:36 + 02'00', za izgradnju hotela sa depadansima, 5*, sa kondo modelom poslovanja na lokaciji koju čini kat. parcele br. 604/1, 604/2, 604/3 KO Kumbor i 624/1, 624/18, 624/32, 624/33, 624/34, 624/35, 625, 626, 627/1, 627/2, 628, 629, 630, 631, 638/2 KO Đenovići, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi", br.52/18) Opština Herceg Novi, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja hotela sa depadansima, 5*, sa kondo modelom poslovanja, , ukupne bruto razvijene građevinske površine korisnih etaža objekata 112 040,91 m² (planom zadato max 145 732,00m²), indeksa izgrađenosti 1.89 (planom zadato max 2,00), površine pod objektom 23 795,80m² (planom zadato 29 146,40m²); indeksa zauzetosti 0,40 (planom zadato 0,40); spratnosti 2Po+P+5, Po+P+5, Su+P+4 (planom zadato 6 nadzemnih etaža).

Izmjene predmetnog rješenja u odnosu na idejno rješenje na koje je dobijena saglasnost Glavnog državnog arhitekta rješenjem broj: 09-332/23-8163/8 od 12.03.2024. godine, odnose se na planiranu spratnost i bruto razvijenu građevinsku površinu korisnih etaža objekata.

Izgradnja objekata je predviđena u dvije faze. Fazu I predstavlja izgradnja depadansa, dok fazu II predstavlja izgradnja hotela.

Objekat je propisno udaljen od granica susjednih urbanističkih parcela shodno smjernicama iz planskog dokumenta, koje se odnose na građevinsku liniju.

Shodno navedenom, a uvidom u dopunu izmijenjenog idejnog rješenja konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim, odnosno sa zatom građevinskom linijom i osnovnim urbanističkim parametrima.

Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju iz planskog dokumenta definisano je da spoljni zidovi budu malterisani i bojeni u bijelo, "ublaženo bijelom bojom", svijetlom plastelnom bojom ili bojom u zemljanim tonovima, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom (tradicionalni pravougaoni slog). 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. Krovovi objekata mogu se predviđeti kao ravni ili kosi krovovi, dvovodni ili složeni, nagiba max 30°. U zaštićenim jezgrima mogući sui drugačiji nagibi u skladu sa konzervatorskim smjernicama i nagibima krovova u okruženju.

Materijalizacija planiranih objekata je predviđena u kombinaciji termo fasade tipa "demit" sa završnim slojem dekorativnog zaribanog maltera bijele boje, zatim termoizolovane fasade sa završnom obradom od ravnih kamenih ploča, debljine 3cm i termo fasade koja je obložena wooden modulats oblogom (profil Q9510). Upotrijebljene boje su pantone 7541, 621, 7506, 545 i 435. Krovni pokrivač je crijep.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva „Carine“ Doo Podgorica, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Carine“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30.07.2025. godine u 10:20:36 + 02'00' za izgradnju hotela sa depadansima, 5*, sa kondo modelom poslovanja na lokaciji koju čini kat. parcele br. 604/1, 604/2, 604/3 KO Kumbor i 624/1, 624/18, 624/32, 624/33, 624/34, 624/35, 625, 626, 627/1, 627/2, 628, 629, 630, 631, 638/2 KO Đenovići, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi", br.52/18) Opština Herceg Novi, u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu).

Članom 159 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 19/25) utvrđeno je da postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka okončaću se po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka, ako je to povoljnije za stranku.

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 GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

