



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 05-332/25-1904/4
Podgorica, 30.05.2025. godine

ALEKSANDAR MARJANOVIĆ

PODGORICA
Vasa Raičkovića br. 32

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



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 05-332/25-1904/4
Podgorica, 30.05.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine – Direktorat glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88 stav 2 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 18, člana 112 i člana 116 Zakona o Upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu Aleksandra Marjanovića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „CDC PROJECT“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju apart hotela sa 4*, na kat. parceli br. 1694/2 KO Bijela, u zahvatu Generalnog urbanističkog plana Opštine Herceg Novi u zoni Bijele („Službeni list Crne Gore“- opštinski propisi broj 07/09) i Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi („Službeni list Crne Gore“- opštinski propisi broj 52/18), Opština Herceg Novi, donosi

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev Aleksandra Marjanovića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „CDC PROJECT“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju apart hotela sa 4*, na kat. parceli br. 1694/2 KO Bijela, u zahvatu Generalnog urbanističkog plana Opštine Herceg Novi u zoni Bijele („Službeni list Crne Gore“- opštinski propisi broj 07/09) i Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi („Službeni list Crne Gore“- opštinski propisi broj 52/18), Opština Herceg Novi.

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-1904/1 od 11.02.2025.godine, Direktoratu ovog Ministarstva, obratio se Aleksandar Marjanović, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „CDC PROJECT“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju apart hotela sa 4*, na kat. parceli br. 1694/2 KO Bijela, u zahvatu Generalnog urbanističkog plana Opštine Herceg Novi u zoni Bijele („Službeni list Crne Gore“- opštinski propisi broj 07/09) i Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi („Službeni list Crne Gore“- opštinski propisi broj 52/18), Opština Herceg Novi.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta je razmotrio predmetni zahtjev sa spisima predmeta, pa odlučio kao u dispozitivu ovog 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 i 86/22), 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.

Sagledavajući opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

Uvidom u grafičku dokumentaciju konstatuje se da se primjenjivala građevinska linija (minimalno odstojanje u odnosu na granice susjednih urbanističkih parcela) od 2,50 m, što po predmetnom planu predstavlja parametar za objekte visine $h \leq 10$ m. Međutim, projektovani objekat je visine 12,80 m i za njega se ne može primjenjivati prethodno navedeno već sljedeće pravilo:

"Za objekte čija je visina $h > 10$ m, udaljenost prema susjednim parcelama iznosi najmanje $\frac{1}{4}$ ukupne visine objekta (h - visina objekta mjerena od konačno uređenog terena uz objekat do vijenca ili do sljemena zabatnog zida zgrade, pri čemu je mjerodavna najviša visina koja je orijentisana prema susjedima".

O navedenom imenovani je obaviješten aktom Ministarstva broj 05-332/25-1904/2 od 16.04.2025. godine - dokaz povratnica broj 05-332/25-1904/2 sa potpisom primaoca i pečatom pošte od 23.04.2025.godine.

Članom 111 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), utvrđeno je da prije donošenja rješenja javnopravni organ je dužan, osim u slučajevima iz člana 113 ovog zakona, da obavijesti stranku o rezultatima ispitnog postupka.

Članom 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), utvrđeno je da kada je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ može zahtjev usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

S' tim u vezi, investitor je dostavio dopunu aktom broj: 05-332/25-1904/3 od 16.04.2025.godine. Nakon izvršenog uvida u dostavljeno izjašnjenje, ovo Ministarstvo je utvrdilo da se nije ispoštovala planom propisana građevinska linija prema susjednim parcelama (minimalno odstojanje u odnosu na granice susjednih urbanističkih parcela).

Dodatno, vezano za Vaše navode kojima se pozivate na direktnu primjenu normi iz Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje, upoznajemo Vas sa sljedećim: Uvidom u prethodno navedeni planski dokument, u pravilima za sprovođenje plana na strani 297. – tačka 3, definisano je sljedeće: **"Područje opština se uređuje prema važećoj planskoj dokumentaciji nižeg reda do donošenja Plana generalne regulacije, ali na način da se poštuju odredbe i smjernice ovog Plana u smislu poštovanja koridora infrastrukture i mjere zaštite zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara"**, te je shodno citiranom članu 111 Zakona o upravnom postupku, a s pozivom na čl. 87.st.4.tač.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, ovo Ministarstvo donijelo odluku, datu u dispozitivu ovog rješenja, budući da nijesu otklonjeni tehnički nedostaci, navedeni u obavještenju ovog Direktorata od 16.04.2025. godine.

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno 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

