



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: 09-332/23-8163/14
Podgorica, 24.06.2025. godine

CARINE DOO

PODGORICA

Ul. Slobode br.43

Ul. Bul. Ivana Crnojevića br.99/2

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka s pozivom na član 111 stav 1, 2 i 3 Zakona o upravnom postupku

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 turističkog rizorta Hotel 5* sa kondo modelom poslovanja, na lokaciji koju čine kat.parcele br.604/1, 604/2, 604/3 KO Kombor i kat.parcele br.624/1, 624/18, 624/32, 624/33, 624/34, 624/35, 625, 626, 627/1, 627/2, 628, 629, 630, 631 i 638/2 KO Đenovići, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 52/18), Opština Herceg Novi.

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na: 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona, u pogledu usaglašenosti sa: urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije; osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta); 2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 5 ovog zakona.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), 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 koji se preuzimaju u skladu sa zakonom kojim se uređuje uređenje prostora, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke. Članom 9 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 8 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti

idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Članom 48 stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) propisano je da u slučaju da se izmjena glavnog projekta odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja na osnovu kojih je data saglasnost glavnog državnog arhitekta, odnosno glavnog gradskog arhitekta, investitor je dužan da pribavi novu saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta.

Uvidom u dostavljenu dopunu idejnog rješenja, koja je potpisana elektronskim potpisom projektanta dana 09.06.2025. godine u 07:42:06 +02'00' ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće nedostatke:

- Konstatuje se nemogućnost sagledavanja pozicije novoprojektovanih objekata u odnosu na postojeći teren iz dostavljenih karakterističnih presjeka. S tim u vezi, karakteristične presjeke je neophodno dopuniti apsolutnim i relativnim visinskim kotama tako da se mogu sagledati visine (nivo) konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekata, kao i postojećeg terena. Takođe, visinske kote je neophodno prikazati na svim etažama prizemlja i suterena/podruma, kao i gotovog terena oko objekta, kako bi bilo moguće sagledati položaj etaža u odnosu na teren.
- Uvidom u grafičku dokumentaciju dostavljenog idejnog rješenja na grafičkom prilogu br.01 – *Situacija*, u zoni 2 je evidentiran dio objekta koji prekoračuje zadatu građevinsku liniju. Neophodno je smjestiti cijeli objekat u okviru Planom definisanih građevinskih linija.
- Predlog materijalizacije, koji je dat na grafičkim priložima *Fasada* nije usaglašen sa predlogom materijalizacije datom u tehničkom opisu, kao ni sa materijalizacijom na 3D prikazima, odnosno na grafičkim priložima *Fasada* je dat predlog RAL boja koje su jarke dok je smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, koje su propisane Planskim dokumentom, definisano 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). Dalje se navodi da kod zidova od kamena, spoljni otvori moraju biti oivičeni kamenim šembranama. U skladu sa navedenim, neophodno je korigovati izgled fasada prema datim smjernicama iz Plana, odnosno predlogom materijalizacije, koji je dat u tehničkom opisu idejnog rješenja.
- Dalje, neophodno je dostaviti 3D prikaze kompleksa inkorporirane u šire realno okruženje (fotomontaže) iz gornjeg rakusa iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da nijedan dio objekta sa pripadajućim dijelom uređenja terena ne ostane neprikazan.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku treba da se izjasnite na rezultate ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, odnosno da se dostavi tražena dopuna radi otklanjanja utvrđenih nepravilnosti, a ovo u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja, u suprotnom, ovaj javnopravni organ će donijeti rješenje bez vašeg izjašnjavanja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

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

 **Mirjana Đurišić**