



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj  
19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
Tel: +382 20 446 200  
Tel: +382 20 446 339

Broj: UPII 09-042/23-31/8  
Podgorica, 05.02.2025. godine

**OPŠTINA HERCEG NOVI**  
**Služba Glavnog gradskog arhitekta**

**HERCEG NOVI**  
Trg maršala Tita br.2

U skladu sa članom 131 Zakona o upravnom postupku, dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

**MINISTAR**  
Slaven Radunović



**OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE**  
Peđa Davidović

*Peđa Davidović*

Dostavljeno:  
-naslovu;  
-a/a.



Broj: UPII 09-042/23-31/8

Podgorica: 05.02.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta, rješavajući po žalbi Lazović Nenada iz Herceg Novog, koga zastupa punomoćnik Vujović Saša, advokat iz Herceg Novog, izjavljenoj na rješenje Službe Glavnog gradskog arhitekta Opštine Herceg Novi br. 02-14-333-UPI-137/22-1 od 18.07.2023.godine, na osnovu člana 88 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) i člana 18, 46 stav 1 i 126 stav 9 Zakona o upravnom postupku, („Službeni list Crne Gore“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

## R J E Š E N J E

1. **Poništava se** rješenje Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Opštine Herceg Novi br. 02-14-333-UPI-137/22-1 od 18.07.2023.godine.

2. **Daje se saglasnost** Lazović Nenadu iz Herceg Novog, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Nalex Ing“ d.o.o. Herceg Novi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 17.06.2024. godine u 16:23:11 +02'00', za izgradnju poslovnog objekta koji je planiran na katastarskim parcelama broj 845/12, 767/4 KO Bijela, koje odgovaraju dijelu urbanističke parcele UP278 u zahvatu DUP-a „Bijela Centar“ („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 35/09), Opština Herceg Novi, ukupne bruto razvijene građevinske površine 998,65m<sup>2</sup> (planom zadato 4.330,50m<sup>2</sup>), indeksa izgrađenosti 0.35 (planom zadato 1.5), površine pod objektom 807,10m<sup>2</sup> (planom zadato 1.154,80m<sup>2</sup>); indeksa zauzetosti 0.28 (planom zadato 0.40); spratnosti P+2 (planom zadato P+2 uz mogućnost organizovanja podzemnih 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

Ožalbenim rješenjem broj 02-14-333-UPI-137/22-1 od 18.07.2023.godine, odbijen je zahtjev Lazović Nenada iz Herceg Novog, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje poslovnog objekta na dijelu urbanističke parcele UP 278 koji se sastoji od kat. parc. br.767/4 i dijela kat. parc. br. 845/4 KO Bijela, u zahvatu DUP-a „Bijela Centar“ („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 35/09).

Na navedeno rješenje žalitelj je izjavio žalbu u kojoj u bitnom navodi, da prvostepeni organ nije postupio po ukazivanju iz drugostepenog rješenja, a što mu je bila zakonska obaveza, te da nije donio rješenje u roku koji propisuje zakon. Tvrdi da je prvostepeni organ jedino pravilno utvrdio da UP 278 čine kat. parc. 761/1, 767/4 i 845/4 KO Bijela, i da prva nije u svojini podnosioca zahtjeva, dok je, kako isti navodi, ostatak činjeničnog stanja pogrešno i nepotpuno utvrđen.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta, razmotrilo je ožalbeno rješenje, žalbu i spise predmeta, pa odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Članom 87 stav 4 Zakona, tač. 1-6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br.064/17, 044/18, 063/18, 011/19, 082/20) propisano je da glavni državni arhitekta 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 građevinskim linijama); 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 za urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije i 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 88.stav 1. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da poslovi glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade do 3000 m2 bruto građevinske površine, izuzev hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, kao i poslovi iz člana 87 stav 4 tač. 2,3,5 i 6 prenose se na jedinicu lokalne samouprave.

Stavom 4 člana 88 Zakona, utvrđeno je da glavni gradski arhitekta može imati stručnu službu, a stavom 5 istog člana Zakona, propisano je da po žalbi na rješenje glavnog gradskog arhitekta odlučuje Ministarstvo.

Postupajući po žalbi br. UPII 09-042/23-31/3 od 01.08.2023. godine, izjavljenoj od strane Lazović Nenada iz Herceg Novog, koga zastupa punomoćnik Saša Vujović, advokat iz Herceg Novog, protiv Rješenja Službe glavnog gradskog arhitekta u Opštini Herceg Novi br. 02-14-333-UPI-137/22-1 od 18.07.2023. godine, ovaj organ je utvrdio određene nedostatke u smisla člana 60 stav 2 Zakona o upravnom postupku, koje je konstatovao svojim aktom broj UPII 09-042/23-31/4 od 29.04.2024. godine, koji je uredno dostavio žalitelju, o čemu postoji dokaz – dostavnica sa potpisom primaoca i pečatom pošte na dan 09.05.2024.godine, a u kojima je konstatovano sledeće:

**Uvidom u dostavljenu dokumentaciju idejnog rješenja ovaj Direktorat konstatuje:**

Potrebno je uskladiti podatke o katastarskim parcelama u tehničkoj dokumentaciji sa podacima novog stanja iz Elaborata parcelacije.

Projektni zadatak idejnog rješenja je potrebno uskladiti sa članom 9 *Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta* (“Sl. List Crne Gore” br. 044/18, 043/19) tako da sadrži sledeće: 1) uvod, 2) cilj i svrhu izrade tehničke dokumentacije; 3) predmet tehničke dokumentacije (opšti podaci o objektu, lokacija, namjena, kapacitet, faznost izgradnje, zahtjevani materijali, i podatke o zahtjevanom nivou instalacija i opreme); 4) osnove za projektovanje sa podacima o zahtjevanim tehnološkim procesima; 5) specifične zahtjeve; 6) potpis i ovjeru investitora. Svu potrebnu tehničku dokumentaciju, uključujući ugovor između projektanta i investitora, projektni zadatak i tehnički opis, uredno potpisati i ovjeriti od strane projektanta i investitora.

U skladu sa članom 10 *Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta* ("Sl. List Crne Gore", br. 44/18 i 43/19), kada se radi idejno rješenje tekstualna dokumentacija idejnog rješenja sadrži **tehnički opis** projektovanog objekta sa navođenjem potrebnih komunalnih kapaciteta, sa posebnim osvrtom na materijalizaciju i obradu površina elemenata omotača (fasada i krovova), elemenata okvira stolarije/bravarije i dodatnih fasadnih elemenata (balkonskih ograda, brisoleja i elemenata dekora), kao i materijalizaciju i obradu površina u okviru uređenja terena, sa tabelom/legendom svih završnih obrada površina, njihovim površinama na terenu, potpisana od strane glavnog inženjera. Precizno navesti završne materijale sa bojom prema RAL karti kao i procenat zelenila i procenat popločanja na parceli. Idejno rješenje korigovati u skladu sa gore navedenim.

Potrebno je dostaviti geodetsku podlogu sa potpisom i pečatom licencirane geodetske firme, ne stariju od 6 mjeseci.

Svi grafički prilogi treba da sadrže: orijentaciju, razmjernik i legendu površina. Sve grafičke priloge, uključujući 3d prikaze, dostaviti potpisane od strane ovlaštenog inženjera na Obrascu 6 u skladu sa *Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta* ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18, 043/19).

Šira situacija planiranog stanja treba da bude preklapljena sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost. Na širem situacionom planu je potrebno prikazati cijelu urbanističku parcelu (i kada se gradi na dijelu), te tabelarno prikazati kapacitete za preostali dio urbanističke parcele, položaj regulacione i građevinske linije, kao i granice katastarskih parcela. Navesti postojeće objekte na parceli i njihovu površinu.

Uža situacija treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, krovnih ravni (terasa, vijenac, sljeme), terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl.), kotama udaljenja objekta od objekata u neposrednom okruženju, kao i ucrtanom saobraćajnicom po DUP-u.

Dostaviti prilog Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena koji treba da sadrži kompletan obuhvat sa legendom/tabelom materijala završne obrade površina partera. U okviru legende/tabele egzaktno navesti sve površine i njihov procenat. Na prilogu prikazati osnovu koja je u direktnom kontaktu sa terenom.

Karakteristični presjeci/izgledi moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, potporni zidovi, susjedni objekti.), relativne i apsolutne visinske kote i udaljenja od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama. Na presjecima označiti liniju postojećeg terena. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi djelovi budu jasno prikazani. Na fasadama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih djelova objekta uz opis i legendu.

U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti 3d prikaze objekta inkorporirane u šire realno okruženje iz gornjeg rakusa iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da nijedan dio objekta sa pripadajućim dijelom uređenja terena, ne ostane neprikazan.



Osim toga, potrebno je dostaviti važeću licencu projektanta koji je izradio tehničku dokumentaciju.

U vezi s tim, žalitelj je dostavio dopunu broj UPII 09-042/23-31/5 od 23.05.2023.godine, nakon čega je ovaj organ izvršio uvid u istu te konstatovao sledeće:

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Nalex Ing“ d.o.o. Herceg Novi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 17.06.2024. godine u 16:23:11 +02'00', za izgradnju poslovnog objekta koji je planiran na katastarskim parcelama broj 845/12, 767/4 KO Bijela, koje odgovaraju dijelu urbanističke parcele UP278 u zahvatu DUP-a "Bijela Centar" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 35/09), Opština Herceg Novi, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja poslovnog objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine 998,65m<sup>2</sup> (planom zadato 4.330,50m<sup>2</sup>), indeksa izgrađenosti 0.35 (planom zadato 1.5), površine pod objektom 807,10m<sup>2</sup> (planom zadato 1.154,80m<sup>2</sup>); indeksa zauzetosti 0.28 (planom zadato 0.40); spratnosti P+2 (planom zadato P+2 uz mogućnost organizovanja podzemnih etaža). Objekat je propisno udaljen od ivice parcele shodno smjernicama iz planskog dokumenta koji se odnose na građevinsku liniju.

Daljim uvidom u dostavljenu dokumentaciju idejnog rješenja i važeći planski dokument utvrđeno da je na dijelu UP278 koji čine kp. 845/4 i 767/4 KO Bijela, u zahvatu DUP-a „Bijela - centar“, čija površina iznosi 2.887m<sup>2</sup>, planiran jedan slobodnostojeći objekat. Član 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), propisuje da se do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele, 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. Osim toga članom 53 Zakona, propisano je da lokacija za građenje može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela kao i dio jedne ili djelovi više urbanističkih parcela određenih elaboratom parcelacije.

Shodno navedenom, ovaj Direktorat je zaključio da je idejnim rješenjem ispoštovan princip propisan planskim dokumentom koji se odnosi na postavljanje jednog osnovnog objekta na jednoj urbanističkoj parceli, odnosno lokaciji koju čini dio urbanističke parcele, te da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Arhitektonske volumene objekata je potrebno pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Rješenje građevinskih struktura u oblikovnom i likovnom pogledu mora da odgovara klimatskim karakteristikama područja. Prostorno oblikovanje treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekata, tako da objekti imaju prepoznatljivost i arhitektonski izraz adekvatan funkciji, uz obavezu da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rješenja, u skladu sa već formiranim ambijentom. U projektovanju objekata je moguće koristiti savremene i tradicionalne materijale, vodeći računa o usaglašenosti likovnog izraza i ambijenta. Preporučuje se upotreba savremenih materijala koji daju mogućnost za originalna arhitektonska rješenja, a istovremeno su dobra zaštita objekata. Za novoplanirane poslovne objekte može se predvidjeti ravan krov sa naglašenom atikom i sl. Fasade novoplaniranih poslovnih objekata predvidjeti od savremenih materijala. Spoljna obrada objekata mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, konstatuje se da je objekat projektovan kao višenamjenski prostor za obuku odraslih, specijalizovan za pomorske vještine upravljanja, nadzora i automatike pogonskih propulzija novih generacija, spratnosti P+2. Objekat je funkcionalno podijeljen na dva dijela koji su međusobno povezani. Hala ima spratnu visinu P+2 sa galerijom na nivou drugog sprata. Planirana su tri ulaza za osoblje, prilaz vozilima i osoblju ka oi prilaz osoblju i materijalu sa zapadne strane. Kolski prilaz hali je obezbijeđen sa sjeverne strane lokacije. Poslovni dio objekta planiran je sa sjeverozapadne strane hale, spratnosti P+2. Glavni ulaz u ovaj dio planiran je sa sjeverne strane od novoplanirane saobraćajnice. Projektom je zadovoljen minimalan broj parking mjesta za predmetnu namjenu. Završna obrada fasade je silikonski premaz u boji RAL9002, dok je na dijelu objekta planirano oblaganje kamenom. Projektom je predviđen ravan krov.

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

Uvidom u spise predmeta, ovaj organ je utvrdio da sastavni dio istih čine: List nepokretnosti – Prepis br. 1834 i List nepokretnosti – Prepis broj 1881, oba KO Bijela, izdata od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, područna jedinica Herceg Novi, na dan 04.08.2022.godine, na osnovu kojih je utvrđeno da je Nenad Lazović, podnosilac zahtjeva i ovdje žalitelj, upisan sa pravom svojine na kat. parc. 767/4 i 845/4, koje čine dio UP 278, u obimu prava 1/1. Uvidom u elektronsku evidenciju katastra nepokretnosti, na zvaničnom sajtu Uprave za nekretnine, na dan 04.02.2025.godine, ovaj organ konstatuje da je stanje u pogledu svojinskih prava nepromijenjeno, odnosno identično kao što je prednje navedeno.

Sa izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja – član 126 stav 9 Zakona o upravnom postupku.

**UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom Sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Ređa Davidović, dipl. pravnik

