



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
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: 01-693/2  
Podgorica, 01.06.2021. godine

**SINDIKAT BEZBJEDONOSNIH INSTITUCIJA CRNE GORE,  
OPŠTINA HERCEG NOVI, BULATOVIĆ STIJEPČIĆ DUBRAVKA, STIJEPČIĆ  
BULATOVIĆ GORDANA, POPOV JASMINA, IVANOVIĆ JOVANA, STIJEPČIĆ  
MARIJA, IVANOVIĆ MILENA**

Dostavlja se rješenje, broj i datum gornji.

**VD GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**Arh. Mirko Žižić, dipl.inž.**



Dostavljeno:

-a/a

-Sindikatu bezbjedonosnih institucija Crne Gore, ul. II Crnogorskog bataljona bb, podgorica

-Opština Herceg Novi, ul.Trg Maršala Tita br.2, Herceg Novi

-Bulatović Stijepčić Dubravka, ul.Prizrenka br.1, Igalo

-Stijepčić Bulatović Gordana, ul.Prizrenka br.1, Igalo

-Popov Jasmina, ul.Bulevar Cara Lazara 31/3, Novi Sad, Republika Srbija

-Ivanović Jovana, ul.Prizrenka br.1, Igalo

-Stijepčić Marija, ul. Sunčani brijeg br.3, Igalo

-Ivanović Milena, ul.Prizrenka br.1, Igalo



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
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: 01-693/2  
Podgorica, 01.06.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma – Direktorat Glavnog državnog arhitekta- Glavni državni arhitekta na osnovu člana 87 st. 1, 2, 4 i 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i člana 88 stav 2 istog Zakona („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu Sindikata bezbjedonosnih institucija Crne Gore, Opštine Herceg Novi, Bulatović Stijepčić Dubravke, Stijepčić Bulatović Gordane, Popov Jasmine, Ivanović Jovane, Stijepčić Marije i Ivanović Milene za izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli koju se sastoji iz katastarske parcele 545/8 K.O. Topla, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Herceg Novi – Generalni urbanistički plan „Igalo“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 52/18, 04/19), Opština Herceg Novi, donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** Sindikatu bezbjedonosnih institucija Crne Gore, Opštini Herceg Novi, Bulatović Stijepčić Dubravki, Stijepčić Bulatović Gordani, Popov Jasmini, Ivanović Jovani, Stijepčić Mariji i Ivanović Mileni na idejno arhitektonsko rješenje izgradnju objekta mješovite namjene, bruto razvijene građevinske površine BRGP=3.666,92 m<sup>2</sup>, projektovanog od strane „ČOVJEK I PROSTOR“ d.o.o. Podgorica, na urbanističkoj parceli koju čini katastarska parcela 545/8 K.O. Topla, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Herceg Novi – Generalni urbanistički plan „Igalo“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 52/18, 04/19), Opština Herceg Novi, sa urbanističkim parametrima: indeks zauzetosti 0,39, indeks izgrađenosti 1,17, spratnost G+P+2 i ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji.

## o b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 01-693/1 od 14.04.2021. godine Glavnom državnom arhitekti obratili su se Sindikat bezbjedonosnih institucija Crne Gore, Opština Herceg Novi, Bulatović Stijepčić Dubravka, Stijepčić Bulatović Gordana, Popov Jasmina, Ivanović Jovana, Stijepčić Marija i Ivanović Milena zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje izgradnje objekta mješovite namjene, bruto razvijene građevinske površine BRGP=3.666,92 m<sup>2</sup>, projektovanog od strane „ČOVJEK I PROSTOR“ d.o.o. iz Podgorice, na urbanističkoj parceli koju čini katastarska parcela 545/8 K.O. Topla, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Herceg Novi – Generalni urbanistički plan „Igalo“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 52/18, 04/19), Opština Herceg Novi.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 02-3-350-UPI-800/2019 izdate 05.09.2019. godine od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi; List nepokretnosti 2716 – prepis broj: 109-919-2720/2021 izdat 01.04.2021. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu Područne jedinice Herceg Novi; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; i Idejno arhitektonsko rješenje izgradnje objekta mješovite namjene, Zapis o potvrdi privatne isprave UZZ.br.258/2021 od 12.04.2021.godine, Ugovor o regulisanju međusobnih prava i obaveza po pitanju zajedničke izgradnje na kat.parceli br.545/8 KO Topla, zaključen između imenovanih stranaka.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, 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, 11/19, 82/20), 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 m<sup>2</sup> i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

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

Uvidom u planski dokument Prostorno-urbanistički plan Opštine Herceg Novi – Generalni urbanistički plan „Igalo“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 52/18, 04/19), Opština Herceg Novi, utvrđena je namjena površina – objekat mješovite namjene. Planom je predviđena izgradnja objekta mješovite namjene.

Urbanistički parametri za predmetnu urbanističku, odnosno katastarsku parcelu 545/8 K.O. Topla predviđaju sledeće parametre: bruto razvijena građevinska površina BRGP=3.755,00 m<sup>2</sup>, indeks zauzetosti 0,40, indeks izgrađenosti 1,20, spratnost odnosno visina objekata P+2 sa mogućnošću izgradnje podrumске etaže.

Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja – Arhitektonsko oblikovanje, propisano je sledeće:

Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima, poštujući načela kontekstualnosti prostora. Slijedeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i arhitektonska rješenja u

kojima se polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine određene sredine, ne preduzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno arhitektonsko rješenje izgradnje objekta mješovite namjene, projektovano od strane „ČOVJEK I PROSTOR“ d.o.o. Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijena građevinska površina BRGP=3.666,92 m<sup>2</sup>, indeks zauzetosti 0,39 (planom zadato 0,40), indeks izgrađenosti 1,17 (planom zadato 1,20), spratnost objekata G+P+2 (planom zadato P+2 sa mogućnošću izgradnje podrumске etaže), ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji i obezbijeđen kolski prilaz objektima na vlasničkim parcelama.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Herceg Novi – Generalni urbanistički plan „Igalo“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 52/18, 04/19), Opština Herceg Novi. Isti Ugovor unijet je kao zabilježba u koloni „G“ lista nepokretnosti.

Uvidom u List nepokretnosti 2716 – prepis broj: 109-919-2720/2021 izdat 01.04.2021. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Herceg Novi, utvrđeno je da je predmetna katastarska parcela 545/8 K.O. Topla u sukorišćenju Bulatović Stijepčić Dubravke (u obimu prava 348/6144), Stijepčić-Bulatović Gordane (u obimu prava 348/3072), Opštine Herceg Novi (u obimu prava 1680/3072), Popov Jasmine (u obimu prava 348/3072), Ivanović Jovane (u obimu prava 348/9216), Stijepčić Marije (u obimu prava 348/6144) i Ivanović Milene (u obimu prava 696/9216).

Na osnovu uvida u zapis o potvrdi privatne isprave UZZ.br.258/2021 od 12.04.2021.godine, utvrđeno je da su Sindikat bezbjedonosnih institucija Crne Gore, Opština Herceg Novi, Bulatović Stijepčić Dubravka, Stijepčić Bulatović Gordana, Popov Jasmina, Ivanović Jovana, Stijepčić Marija i Ivanović Milen podnijele notaru na ovjeru Ugovor o regulisanju međusobnih prava i obaveza po pitanju zajedničke izgradnje na katastarskoj parceli br.545/8 KO Topla od 12.04.2021.godine. Prednjim Ugovorom stranke su saglasno konstatovale da je odlukom o učešću Opštine Herceg Novi u zajedničkoj izgradnji objekta u zoni mješovite namjene („Službeni list CG- opštinski propisi“ br.46/20) definisana zajednička izgradnja između ugovornih strana na kat. parceli br.545/8 KO Topla, ukupne površine 3.129m<sup>2</sup>, dok su Opština i fizička lica kao ulagači nepokretnosti, svoje međusobne odnose regulisali Ugovorom o regulisanju međusobnih prava i obaveza po pitanju zajedničke izgradnje zaključenim pred notarom Ljubicom Antunović iz Herceg Novog UZZ br.164/2020 od 05.03.2020.godine i Aneksom tog Ugovora UZZ br.167/2021. Ugovorne strane saglasno su konstatovale da su u zajedničkoj izgradnji suinvestitori na izgradnji objekta mješovite namjene, koji će se graditi u skladu sa Urbanističko-tehničkim uslovima broj: 02-3-350-UPI-800/2019 izdate 05.09.2019. godine od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Sindikatu bezbjedonosnih institucija Crne Gore, Opštini Herceg Novi, Bulatović Stijepčić Dubravki, Stijepčić Bulatović Gordani, Popov Jasmini, Ivanović Jovani, Stijepčić Mariji i Ivanović Mileni na idejno arhitektonsko rješenje izgradnje objekta mješovite namjene, projektovanog od strane „ČOVJEK I PROSTOR“ d.o.o. iz Podgorice na urbanističkoj parceli koju čini katastarska parcelama 545/8 K.O. Topla, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Herceg Novi – Generalni urbanistički plan „Igalo“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 52/18, 04/19), 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), prema čemu i odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

Saglasno izloženom 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.

**VD GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**Arh. Mirko Žižić, dipl. inž.**



Obradio/la:

Nataša Pavićević, dipl. pravnik