



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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/26-359/3  
Podgorica, 17.04.2026. godine

## „Perla“ Doo

Herceg Novi

\*\*\*

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

Aktom broj 05-332/26-359/1 od 16.01.2026.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Perla“ Doo, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „NRA ATELIER“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 16.01.2026.godine u 08:55:33 +01'00', za nadogradnju postojećeg objekta, na lokaciji koju čini kat. parcela br. 2420/1 KO Topla, u okviru Generalne urbanističke razrade za Herceg Novi, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Herceg Novi („Službeni list Crne Gore“ - br. 75/25), Opština Herceg Novi.

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na: 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000 m<sup>2</sup> 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.

Uvidom u tehničku dokumentaciju i idejno rješenje ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke:

Uvidom u urbanističko-tehničke uslove br. 06-333/25-10859/4 od 11.11.2025.godine, u poglavlju 11. *Uslovi i mjere zaštite nepokretnih kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline*, stoji da

se manji dio opštine Herceg Novi nalazi u okviru Prirodnog i kulturno historijskog područja Kotora, dok se veći dio prostora oko opštine nalazi unutar zaštićene okolinne (bufer zone) ovog područja koje je kao prirodno i kulturno dobro upisano u Listu svjetke baštine UNESCO. Imajući prednje u vidu, a shodno članu 24 Zakona o izgradnji objekata, potrebno je uz idejno rješenje dostaviti mišljenje organa nadležnog za zaštitu kulturnih dobara o usklađenosti idejnog rješenja sa konzervatorskim uslovima.

Budući da je predmet idejnog rješenja rekonstrukcija objekta Hotela, potrebno je precizirati kategorizaciju istog i u svemu ga prilagoditi *Pravilniku o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata*. Napominjemo, da je prema Pravilniku za hotele kategorije 4\* i 5\* obavezujući udio od minimum 10% apartmana u odnosu na ukupan broj soba.

Objektu je potrebno obezbijediti pristup za lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.

U idejnom rješenju potrebno je naznačiti procenat zelenila ostvarenog na lokaciji. Navodimo da je UT-ma propisano da minimalno 50% parcele mora biti pod zelenilom. Osim navedenog, potrebno je dostaviti veći broj 3d prikaza 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. Imajući u vidu da se idejnim rješenjem predviđa rekonstrukcija objekta, potrebno je dostaviti fotodokumentaciju postojećeg objekta koji je predmet rekonstrukcije.

Šira situacija planiranog stanja treba da bude preklopljena sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost. Na širem situacionom planu je potrebno prikazati položaj regulacione i građevinske linije, kao i granice katastarskih parcela.

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 planskom dokumentu.

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.

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 izjašnjenja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

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

**Mirjana Đurišić**

