



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Direktorat za sprovođenje državnih  
smjernica u oblasti arhitekture

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

Broj: 05-332/24-4262/3

Podgorica, 18.09.2024. godine

**ALEKSANDAR MARJANOVIĆ**

**PODGORICA**  
Vasa Raičkovića br. 32

Predmet: Izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka  
S pozivom na član 111 stav 1, 2 i 3 Zakona o upravnom postupku

Aktom broj: 05-332/24-4262/1 od 18.03.2024. godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, obratio se Aleksandar Marjanović zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „CDC PROJECT“ d.o.o. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 14.03.2024. godine u 12:57:31 + 01'00', 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.

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, 86/22 i 4/23), 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.

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".

Takođe, budući da je u 3D prikazima prikazan samo planirani objekat, iste je potrebno dopuniti sa postojećim objektima kako bi se sagledalo stvarno uklapanje planiranog objekta u postojeće okruženje tj. njegov odnos prema prema susjednim parcelama/objektima.

Osim toga, uvidom u grafičku dokumentaciju konstatuje se projektovanje potpornih zidova koji premašuju dimenzije dozvoljene planom, te je isto potrebno korigovati shodnom sljedećim uslovima iz predmetnog plana koji se odnose na uređenje parcele (potporni i ogradni zidovi):

"Teren oko objekta, potpome zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih objekata. Dozvoljava se izgradnja potpornih zidova maksimalno: 3,00 m (optimalno 2,00 m), uz preporuku oblaganja kamenom ili vertikalno ozelenjavanje vidljivih površina. U slučaju da je potrebno izgraditi zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, sa horizontalnom udaljenošću zidova od min. 1,50 m, a teren svake terase ozeleniti."

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku potrebno je 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

dr Sonja Radović Jelovac



Obradile:

Lejla Toković, mast.inž.urb.

Ivona Vlahović, dipl.pravnik

*Lejla Toković*  
*Ivona Vlahović*