



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 za sprovođenje državnih  
smjernica u oblasti arhitekture

Broj: 09-332/23-10076/3  
Podgorica, 01.03.2024. godine

„API NOVI“ DOO

PODGORICA

Bul. Džordža Vašingtona br.78

JOVOVIĆ SAŠA

Herceg Novi

Kumbor

Ul.Kumborskih ribara br.56

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

Aktom broj: 09-332/23-100763/1 od 11.12.2023.godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog ministarstva, obratili su se Jovović Saša iz Herceg Novog i „Api Novi“ Doo iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio Grad“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.12.2023.godine u 13:03:48 + 01'00', za izgradnju objekta Hotela sa 5\* na lokaciji koju čini dio UP 15, koju čini kat.parcela br.411 KO Kumbor, u Zahvatu Izmjene i dopune Državne studije lokacije "Sektor 5" zona A ("Službeni list Crne Gore "-opštinski propisi broj 21/19), 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 ovlašćenja 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: smjericama 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 smjericama 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:

Prema smjernicama iz Plana za predmetnu UP 15 određen je broj ležaja 36, te se za predmetnu kat. parcelu br. 411 KO Kumbor (koja čini dio UP 15) dobija maksimalna broj ležaja 34. Imajući u vidu da je predmetnim idejnim rješenjem projektovan Hotel sa 32 smještajne jedinice (14 apartmana i 18 soba), da se zaključiti da je isti planiran za cca 65 ležaja, što nije u skladu sa zadatom smjernicom shodno planskom dokumentu. Nadalje, kako plan propisuje minimum 25 smještajnih jedinica u hotelu, ostavlja se mogućnost projektovanja ovog broja jedinica **što predstavlja 50 ležaja budući da jedna smještajna jedinica u hotelu iznosi 2 ležaja.**

Uvidom u predmetno idejno rješenje konstatuje se da isto ne zadovoljava kriterijume za objekte kategorije 5\* imajući u vidu član 98 *Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata* („Službeni list Crne Gore”, br. 036/18 od 31.05.2018.), na osnovu kojeg objekat 5\* treba da bude lociran na mjestima izuzetne prirodne ljepote, da bude luksuzno opremljen, **sa kapacitetima za pružanje wellness i spa usluga (što konkretno nije slučaj)**, kao i da u zavisnosti od tipa specijalizacije, ima odgovarajuće uređene zelene površine i parkove koji se koriste za rekreaciju, sport i razonodu. Osim navedenog, za ovu kategorije neophodno je **da objekat ima natkriven glavni ulaz.**

Na osnovu gore navedenog, **smještajne jedinice, restoran, wellness/spa i ostale neophodne i prateće površine za predviđenu kategoriju i tip objekata je neophodno u svemu prilagoditi** *Pravilniku o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata* („Službeni list Crne Gore”, br. 036/18 od 31.05.2018.).

Na osnovu smjernica iz planskog dokumenta, poglavlje 5.4.6. *Pravila uređenja površina i građenja objekta na parceli sa namjenom hotel (T1)*, poslednju etažu hotelskih objekata potrebno je planirati kao ozelenjenu krovnu baštu, a u **zauzetost krovne etaže planirati do 50%**, što konkretno nije slučaj budući da etaža povučenog sprata predmetnog objekta ima zauzetost od cca 77% (uključujući terase), odnosno cca 56% (bez terasa).

Uvidom u grafičke priloge idejnog rješenja 05. *Osnova Podruma, 12. Presjek A-A i 013. Presjek A-A'*, konstatuje se da isti nisu usklađeni. Potrebno je na osnovi podruma prikazati nedostajući dio objekta između ose 1 i bazena koji je prikazan na citiranim presjecima.

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.



Obradila:  
Načelnica Direkcije  
Nataša Pavičević, dipl.pravnik

*Nataša Pavičević*