



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-8668/6
Подгорица, 02.10.2026. године

БАРИЖОН ПРЕДРАГ

ХЕРЦЕГ НОВИ
Партизански пут бр.7

Доставља се рјешење број и датум горњи.

МИНИСТАР

Славен Радновић



Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а,
- наслову



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине
Директорат главног државног архитекте



Број: 05-332/26-8668/6
Подгорица, 02.10.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат Главног државног архитекте, на основу члана 8, 10, 22 и 25 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) као и члана 18 и 116 Закона о управном поступку („Службени лист Црне Горе“ број, 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), рјешавајући по захтјеву подносиоца Барижон Предрага, за давање сагласности на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „РСА“ ДОО Херцег Нови, за изградњу бутик- Хотела 4*, на локацији коју чини кат парцела бр.571/14 КО Херцег Нови, у захвату Просторно урбанистичког плана Општине Херцег Нови- измјене и допуне („Службени лист Црне Горе – општински прописи“ бр. 76/25), Општина Херцег Нови, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева Барижон Предрагу, на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „РСА“ ДОО Херцег Нови овјерено електронским потписом пројектанта дана 29.09.2026. године у 14:16:32 + 02'00', за изградњу бутик- Хотела 4*, на локацији коју чини кат парцела бр.571/14 КО Херцег Нови, у захвату Просторно урбанистичког плана Општине Херцег Нови- измјене и допуне („Службени лист Црне Горе – општински прописи“ бр. 76/25), Општина Херцег Нови, укупне бруто развијене грађевинске површине корисног дијела објекта 992,77м² (планом задато 1.020,00м²), индекса изграђености 1,95 (планом задато 2.0), површине габарита надземних етажа 220,00м² (планом задато 220,00); индекса заузетости 0,42 (планом задато 0,50); спратности 2По+П+2 (планом задато (По)+Су+П+2) - у погледу усаглашености са смјерницама за обликовање и материјализацију и основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност, односно висина објекта и однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Образложење

Актом број 05-332/26-8668/1 од 18.06.2026.године, Директорату Главног државног архитекте овог Министарства, обратио се Барижон Предраг, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „РСА“ ДОО Херцег Нови, за изградњу бутик- Хотела 4*, на локацији коју чини кат парцела бр.571/14 КО

Херцег Нови, у захвату Просторно урбанистичког плана Општине Херцег Нови- измјене и допуне („Службени лист Црне Горе – општински прописи“ бр. 76/25), Општина Херцег Нови.

Чланом 22 став 1 тачка 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) утврђена су овлашћења Главног државног архитекте а нарочито да даје сагласност на: 1) идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000м² и више, хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездица и туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, градског парка и објекта из члана 15 став 2 овог закона, у погледу усаглашености са: урбанистичко-техничким условима, у дијелу обликовања и материјализације; основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Чланом 8 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), дата је дефиниција техничке документације и утврђено да је иста скуп писане, нумеричке и графичке документације којом се утврђује концепција, услови и начин грађења објекта а ставом 2. истог члана Закона је утврђено да се иста израђује у складу са урбанистичко-техничким условима који се преузимају у складу са законом којим се уређује уређење простора, овим законом, посебним прописима и правилима струке. Чланом 9 ст. 1 тачка 1. овог Закона, прописано је да врсту техничке документације чини, између осталог и идејно рјешење, што у складу са цитираним чланом 8 став 2. Закона чини обавезност усклађености идејног рјешења као врсте техничке документације са урбанистичко-техничким условима, овим законом, посебним прописима и правилима струке.

Чланом 10 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25), наведено је да се идејним рјешењем утврђује генерална концепција за изградњу објекта, а нарочито: уклапање објекта у простор; положај објекта у оквиру локације и према сусједним објектима; 3Д визуелизација објекта; услови и рјешења прикључења објекта на саобраћајну, инсталациону и другу инфраструктуру и уређење локације.

Уз захтјев, именовани је доставио овом Министарству – Урбанистичко техничке услове број 06-333/25-10860/8 издате од стране Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине, дана 22.01.2026. године; Рјешење о конзерваторским условима за грађење новог објекта-намјене туризам, на к.п.574/14 КО Херцег Нови, на издвојеној локацији, која се састоји од дијела к.п.2093/1 и к.п. 2101/2 све КО Топла, у захвату Измјена и допуна Просторно урбанистичког плана Општине Херцег Нови; Рјешење Управе за заштиту културних добара ПЈ Котор бр.УП/1-05-1257/2025-8 од 16.06.2026.године, којим се даје сагласност на идејно конзерваторски пројекат и допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу објекта у заштићеној дигиталној форми.

Директорат главног државног архитекте овог Министарства, размотрио је предметни захтјев и одлучио као у диспозитиву рјешења, а ово из сљедећих разлога:

Сходно планском документа планирана намјена предметне локације је Туризам – Т1. Локација се налази у оквиру културно-историјске целине – историјски град “Урбана целина Западно подграђе у Херцег Новом”. Планским документом дати су урбанистичко - технички услови и смјернице за издвојена подручја и локације. За издвојена подручја и локације не примјењују се општа правила и смјернице ПУП-а, већ су све смјернице дефинисане у урбанистичко - техничким условима овог поглавља. Овим условима

дефинисана је намјена Т1, мали (бутик) хотел, реконструкција постојећег објекта/рушење постојећег објекта/изградња објекта. Планирана спратност је (По)+С+П+2 уз коришћење простора иза потпорног зида од камена у киклопском слогу чувајући постојећу коту приземља на данашњем нивоу (кота 63,00). Мах. хоризонтални габарит надземних етажа је 220м², изузимајући подземне етаже. Мах. БРГП објекта слиједи из прописаног хоризонталног габарита и прописане спратности. Мах. 13 смјештајних јединица, цца 30 лежајева. Параметар за паркирање односно гаражирање возила је мин 7 ПМ (мин 1ПМ на 2 смјештајне јединице).

Увидом у допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „RSA“ Д.О.О. Херцег Нови, овјерено електронским потписом водећег пројектанта дана 29.09.2026. године у 14:13:19 + 02'00', и електронским потписом одговорног пројектанта дана 29.09.2026. године у 14:16:32 + 02'00', констатовано је да је идејним рјешењем предвиђена изградња Архитектонског објекта као дијела урбане цјелине – БУТИК ХОТЕЛ 4* што је у складу са планираном намјеном Туризам – Т1. Идејним рјешењем планирани објекат је пројектован као слободностојећи и у цјелости постављен у оквиру граница парцеле и у складу са грађевинским линијама које су дефинисане планским документом. Саобраћајни и пјешачки приступ објекту је обезбијеђен са јужне стране објекта тј са постојеће саобраћајнице. Архитектонски израз објекта чине два јасно препознатљива волумена, реконструисани камени дио и надоградња. Иза постојећег зида у киклопском слогу налази се подрумска етажа – 1 која представља јавну етажу са главним улазом у објекат. Подрумска етажа -2 служи за гаражирање 8 паркинг мјеста, са техничким просторијама и оставама, док су надземне етаже предвиђене за 11 смјештајних јединица. Објекат је доминантно оријентисан ка југу, са погледом према мору. Зелене површине предметне локације чине 53% слободног дијела парцеле што је у складу са задатим смјерницама.

Сходно наведеном, а увидом у допуњено идејно рјешење констатује се да је пројектовани објекат усаглашен са прописаним, односно са основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта и однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Смјерницама за обликовање простора и материјализацију из Планског документа дефинисано је следеће:

Новопроековано рјешење посматрати као урбану санацију и унапређење амбијенталних вриједности Западног подграђа кроз афирмацију традиционалне типологије, облика и материјала. Сачувати камени зид у киклопском слогу на регулационој линији у максималној мјери. Планирани волумен у концепцијском смислу представља еволуцију историјске примарне форме доградњом анекса у залеђу који мора бити ужи од примарног објекта, регулације у приложеној скици. Новопроекованим рјешењем остварити конзерваторски прихватљивији третман односа висинских регулација које не смију да поремете визуре на Стари град, градску луку и улаз у Бококоторски залив са коте магистрале (77,60м). Кота приземља мора остати постојећа (63,00м). Кров мора бити четвороводни (сложени), нагиба кровних равни 22-24 степена. Укупне површине отвора на главној и бочним фасадама примарног дијела објекта у односу на зидани дио фасадних површина у наведеној зони морају бити у класичном пропорцијском односу. Примарни дио објекта заједно са отворима мора бити материјализован у камену који по боји и техници

обраде одговара амбијенталним вриједностима Западног подграђа. Искључује се употреба конзолних балкона на било којој од страна објекта.

Објекат је пројектован као савремена интерпретација традиционалне приморске градске архитектуре, уз јасно дефинисану везу са историјским идентитетом локације кроз материјализацију, пропорције, кровну форму и детаље архитектонске пластике. Основна идеја пројектовања је да се задржи карактер старе херцеговске виле, док се надоградња дискретно диференцира, али не доминира над историјским дијелом. Фасада спратова је обложена локалним шпичаним рондованим каменом у традиционалном правилном слогу, са наглашеним рубовима отвора. Око свих отвора се налазе камене шембране. Сви обновљени елементи засновани су на аутентичној морфологији затеченог објекта. Задржан је камени зид у киклопском слогу док је надограђени дио објекта савременија, али смирен и усклађен са каменим предњим дијелом фасаде. Обрађена је демит фасадом у црвеној боји РАЛ 2012, уз акцентовање вертикала и прецизне пропорције отвора. Браварија је у тамносивом тону РАЛ 7016. Ограде су челичне у антрацит сивој боји РАЛ 7016. Кровни покривач је патинирана каналаца.

Сходно свему наведеном, допуњено идејно рјешење је усаглашено са смјерницама за обликовање и материјализацију.

Код изложеног правног и чињеничног стања ствари, овај Директорат је нашао да су се стекли услови за давање сагласности подносиоцу захтјева Барижон Предрагу, на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „РСА“ ДОО Херцег Нови овјерено електронским потписом пројектанта дана 29.09.2026. године у 14:16:32 + 02'00', за изградњу бутик- Хотела 4*, на локацији коју чини кат парцела бр.571/14 КО Херцег Нови, у захвату Просторно урбанистичког плана Општине Херцег Нови- измјене и допуне („Службени лист Црне Горе – општински прописи“ бр. 76/25), Општина Херцег Нови, у погледу усаглашености са урбанистичко техничким условима у дијелу обликовања и материјализације, као и са основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији), другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта), смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објекта и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

Сагласно изложеном, с примјеном цитираних законских прописа, ријешено је као у диспозитиву овог рјешења.

УПУТСТВО О ПРАВНОЈ ЗАШТИТИ: Против овог рјешења може се изјавити жалба овом Министарству, у року од 8 дана од дана његовог пријема.

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

