



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
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: 05-332/25-1904/2
Podgorica, 16.04.2025. godine

ALEKSANDAR MARJANOVIĆ

PODGORICA
Vasa Raičkovića br. 32

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

Aktom broj: 05-332/25-1904/1 od 11.02.2025. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se Aleksandar Marjanović zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „CDC PROJECT“ d.o.o. Podgorica, 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.

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”.

Budući da je ovo drugi put da podnosite zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, a nakon odbijanja zbog nepoštovanja pozicioniranja građevinske linije, u novom zahtjevu dostavljate i mišljenje vodećeg planera angažovanog na izradi izmjena i dopuna PUP-a Opštine Herceg Novi, a u vezi sa pitanjem udaljenosti objekta od granice susjednih parcela.

Nakon uvida u dostavljeno mišljenje, konstatujemo da prema riječima vodećeg planera predlogom Izmjena i dopuna PUP-a Opštine Herceg Novi važiće sljedeće: *“...Minimalno odstojanje u odnosu na susjedne urbanističke parcele iznosi minimum 2,5m (izuzev u okviru vrijednih urbanih ili ruralnih cjelina, ako se slijedi uobičajena ili postojeća izgrađenost u okviru istih...)”.* Navedeno odstojanje od susjednih parcela iz Predloga Izmjena i dopuna PUP-a Opštine Herceg Novi je primijenjeno u dostavljenom idejnom rješenju, ali ono se razlikuje od pravila u važećem PUP-u Opštine Herceg Novi koji je snazi.

Kako Predlog Izmjena i dopuna PUP-a Opštine Herceg Novi još uvijek nije usvojen, pravila iz istog se ne mogu primjenjivati, imajući u vidu da postoji važeći planski dokument, te imajući to u vidu potrebno je korigovati prednje navedeno.

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
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

