



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: 05-332/25-15662/2
Podgorica, 13.03.2026. godine

„CARINE“ D.O.O.

PODGORICA
Ul. Slobode br.43

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

Aktom broj 05-332/25-15662/1 od 11.12.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratilo se „CARINE“ D.O.O. iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „Carine“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju Hotela 5* na kat. parcelama br. 414/2, 414/4, 415/1, 416/1 i 420/1, KO Baosici, u zahvatu PUP-a Opštine Herceg Novi (“Sl. list CG“-opštinski propisi br.52/1, 04/19), Opština Herceg Novi.

Sagledavajući opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

- Predmetna lokacija, kroz tekstualni i grafički dio idejnog rješenja u cjelosti, treba biti usaglašena sa nalazima posljednjeg elaborata parcelacije. Elaborat parcelacije treba biti ovjeren od strane uprave za nekretnine.
- Tekstualni dio idejnog rješenja (tehnički opis), iskaze o propisanim/ostvarnim urbanističkim parametrima, tehničke crteže i 3D prikaze/vizuelizacije neophodno je međusobno uskladiti.
- S obzirom na činjenicu da predmetna lokacija predstavlja integralni dio zaštićene okoline prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora i da se u zonama kulturnih dobara ne mogu primjenjivati opšti urbanistički parametri (opšti parametri i kapaciteti predstavljaju samo teorijski maksimum), iste treba provjeriti i eventualno korigovati prilikom izrade pojedinačne HIA studije i/ili kroz druge konzervatorske uslove. Potrebu izrade HIA studije potvrđuje Plan kroz posebne uslove za izdovjenu lokaciju br.5 (predmetna lokacija)- *poglavlje Posebni uslovi za izgradnju hotela na lokaciji, tačka Ostali uslovi: U fazi izrade Idejnog rješenja obavezno izraditi Studiju vizuelnog uticaja*. Takođe, u dopisu Uprave za zaštitu kulturnih dobara, PJ Kotor (broj UP/I-05-1123/2025-3 od 06.11.2025.godine), koji je sastavni dio UTU, navodi se da je Uprava dana 07.11.2023.godine izdala mišljenje kojim se potvrđuje potreba izrade HIA studije za predmetnu lokaciju a koja nije sprovedena u cjelosti. Radi pravilnog sagledavanja kvantitativnih i kvalitativnih karakteristika predmetnog idejnog rješenja neophodno je sprovesti HIA studiju te pribaviti pozitivno mišljenje Uprave na inoviranu tj. finalnu verziju idejnog rješenja. Uz idejno rješenje priložiti svu relevantnu dokumentaciju koja se tiče zaštite kulturnih dobara.
- Dostaviti inoviranu izjavu projektanta da je idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta i urbanističko tehničkim uslovima.

- Potrebno je zadovoljiti uslove iz saobraćajno-tehničkih uslova Sekretarijata za komunalne djelatnosti, Opština Herceg novi (broj 02-13-341-Up I-635/25 od 07.11.2025.godine), koji su sastavni dio UTU, a koji se tiču neophodnog tj. minimalnog broja parking mjesta za predmetnu namjenu objekta.
- Ispoštovati pravila propisana planom koja se tiču parternog uređenja:
 - *Za sve lokacije/urbanističke parcele sa novoplaniranim objektima obezbijediti minimum 50% objektom nepokrivenog dijela parcele za ozelenjavanje;*
 - *Nastrešnice, pergole, otvorene šankove, fontane, druge i slične objekte, projektovati u okviru parternog uređenja terena, sa ciljem podizanja kvaliteta ambijentalnih vrijednosti mikrolokacije, a posebno turističke ponude. Ovi objekti ulaze u obračun BRGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa zauzetosti za urbanističku parcelu.*
 - *Otvoreni bazeni i sportski tereni se obračunavaju na način da 20% njihove površine ulazi u obračun indeksa izgrađenosti i indeksa zauzetosti.*

S obzirom na navedeno, neophodno je kroz tehnički opis objekta dati jasan osvrt na elemente parternog uređenja te naznačiti ostvarene kvadrature (u m² i %) zelenih površina, površina popločanja, asfaltiranih površina, bazena sa pripadajućom tehnikom kao i ostalih objekata u službi pejzažnog uređenja.
- Prilikom projektovanja podzemne garaže pridržavati se Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Sl.List CG", broj 9/2012) kao i svih drugih važećih propisa i standarda za projektovanje ove vrste objekta sa posebnim osvrtom na dužine evakuacionih puteva.
- U tehničkoj dokumentaciji idejnog rješenja nije moguće obuhvatati, parterno rješavati, kao ni tretirati zelenilom i podzidama katastarske parcele koje nisu u vlasništvu Podnosioca zahtjeva. Ovo se posebno odnosi na dio obale koji je zahvaćen 3D vizuelizacijama.

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