



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-359/6
Подгорица, 10.09.2026. године

PERLA DOO

ХЕРЦЕГ НОВИ

Саве Ковачевића бр.58

Доставља се рјешење број и датум горњи.

МИНИСТАР
Славен Радновић



Сагласна:

ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-359/6
Подгорица, 10.09.2026. 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 „Perla“ ДОО Подгорица за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „NRA Atelier“ ДОО Подгорица, за надоградњу постојећег објекта на локацији коју чини кат.парцела бр.2420/1 КО Топла, у захвату Просторно урбанистичког плана “Херцег Нови” („Службени лист Црне Горе – општински прописи“ бр. 75/25), Општина Херцег Нови, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Одбија се захтјев подносиоца „Perla“ ДОО Подгорица за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „NRA Atelier“ ДОО Подгорица, за надоградњу постојећег објекта на локацији коју чини кат.парцела бр.2420/1 КО Топла, у захвату Просторно урбанистичког плана “Херцег Нови” („Службени лист Црне Горе – општински прописи“ бр. 75/25), Општина Херцег Нови.

Образложење

Актом број 05-332/26-359/1 од 16.01.2026.године, Директорату Главног државног архитекте овог Министарства, обратио се Perla Doo, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „NRA Atelier“ ДОО Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 16.01.2026.године у 08:55:33 + 01'00', за надоградњу постојећег објекта на локацији коју чини кат.парцела бр.2420/1 КО Топла, у захвату Просторно урбанистичког плана “Херцег Нови” („Службени лист Црне Горе – општински прописи“ бр. 75/25), 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.

Увидом у техничку документацију идејног рјешења овај Директорат упутио је на следеће недостатке, и то:

Увидом у урбанистичко-техничке услове бр. 06-333/25-10859/4 од 11.11.2025.године, у поглављу 11. *Услови и мјере заштите непокретних културних добара и њихове заштићене околине*, стоји да се мањи дио општине Херцег Нови налази у оквиру Природног и културно историјског подручја Котора, док се већи дио простора око општине налази унутар заштићене околине (буфер зоне) овог подручја које је као природно и културно добро уписано у Листу свјестке баштине УНЕСКО. Имајући предње у виду, а сходно члану 24 Закона о изградњи објеката, потребно је уз идејно рјешење доставити мишљење органа надлежног за заштиту културних добара о усклађености идејног рјешења са конзерваторским условима.

Будући да је предмет идејног рјешења реконструкција објекта Хотела, потребно је прецизирати категоризацију истог и у свему га прилагодити *Правилнику о врстама, минимално-техничким условима и категоризацији угоститељских објеката*. Напомињемо, да је према Правилнику за хотеле категорије 4* и 5* обавезујући удио од минимум 10% апартмана у односу на укупан број соба.

Објекту је потребно обезбиједити приступ за лица смањене покретљивости и лица са инвалидитетом у складу са Правилником о ближим условима и начину прилагођавања објеката за приступ и кретање лица смањене покретљивости и лица са инвалидитетом.

У идејном рјешењу потребно је назначити проценат зеленила оствареног на локацији. Наводимо да је УТ-ма прописано да минимално 50% парцеле мора бити под зеленилом. Осим наведеног, потребно је доставити већи број 3д приказа објекта инкорпориране у шире реално окружење из горњег ракуса из више позиција са припадајућим уређењем терена, тако да ниједан дио објекта са припадајућим дијелом уређења терена, не остане неприказан.

Имајући у виду да се идејним рјешењем предвиђа реконструкција објекта, потребно је доставити фотодокументацију постојећег објекта који је предмет реконструкције.

Шира ситуација планираног стања треба да буде преклопљена са ортофото снимком, да садржи удаљености планираног објекта од сусједних парцела и сусједних објеката, и њихову спратност. На ширем ситуационом плану је потребно приказати положај регулационе и грађевинске линије, као и границе катастарских парцела.

Ужа ситуација треба да буде приказана са уцртаним објектима у непосредном окружењу са свим релевантним висинским котама (апсолутним и релативним) објекта, кровних равни (тераса, вијенац, слеме), терена (саобраћајнице, тротоари, стазе и сл.), котама удаљења објекта од објекта у непосредном окружењу, као и уцртаном саобраћајницом по планском документу.

Доставити прилог Ситуација са идејним рјешењем уређења терена који треба да садржи комплетан обухват са легендом/табелом материјала завршне обраде површина партера. У оквиру легенде/табеле егзактно навести све површине и њихов проценат. На прилогу приказати основу која је у директном контакту са тереном.

О наведеном именовани је обавијештен актом Министарства бр. 05-332/26-359/3 од 17.04.2026. године- доказ повратница број 05-332/26-359/3 од 20.04.2026. године, са потписом примаоца и печатом поште од 22.04.2026. године.

Актом бр. 05-332/26-359/4 од 08.05.2026. године подносилац захтјева доставио је молбу за продужетак рока за достављање исправљеног идејног рјешења.

Директорат Главног државног архитекте је актом број 05-332/26-359/5 од 12.05.2026. године донио обавијештење којим, сходно члану 115 ст.1 Закона о управном поступку, гдје је утврђено да ако се управни поступак због сложености управне ствари не може завршити у прописаном року, рок се може продужити за вријеме које је потребно за доношење рјешења, при чему то вријеме не може да буде дуже од половине рока из члана 114.овог закона, продужио рок за доставу допуне у предметној ствари за 15 дана од дана пријема овог обавијештења, сходно члану 115 ст.2 Закона о управном поступку.

О наведеном именовани је обавијештен актом Министарства бр. 05-332/26-359/5 од 12.05.2026. године- доказ повратница број 05-332/26-359/5 од 12.05.2026. године, са потписом примаоца и печатом поште од 15.05.2026. године.

Чланом 116 Закон о управном поступку, утврђено је да кад је управни поступак покренут на захтјев странке, јавноправни орган захтјев може усвојити у цјелости или дјелимично, односно одбити.

Како се подносилац захтјева сходно члану 112 Закона о управном поступку ("Службени лист Црне Горе" број 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), није изјаснио на резултате испитног поступка, ни у додатном року, то је одлучено као у диспозитиву овог рјешења.

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

