



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: 09-332/23-8163/13
Podgorica, 20.05.2025. godine

CARINE DOO

PODGORICA

Ul. Slobode br.43

Ul. Bul. Ivana Crnojevića br.99/2

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

Aktom broj 09-332/23-8163/10 od 25.03.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Carine“ Doo Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Carine“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 25.03.2025.godine u 07:26:38 + 01'00', za izgradnju turističkog rizorta Hotel 5* sa kondo modelom poslovanja, na lokaciji koju čine kat.parcele br.604/1, 604/2, 604/3 KO Kombor i kat.parcele br.624/1, 624/18, 624/32, 624/33, 624/34, 624/35, 625, 626, 627/1, 627/2, 628, 629, 630, 631 i 638/2 KO Đenovići, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 52/18), Opština Herceg Novi.

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na: 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona, u pogledu usaglašenosti sa: urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije; osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta); 2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 5 ovog zakona.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima koji se preuzimaju u skladu sa zakonom kojim se uređuje uređenje prostora, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke. Članom 9 st.1 tačka 1. ovog

Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 8 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Članom 48 stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) propisano je da u slučaju da se izmjena glavnog projekta odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja na osnovu kojih je data saglasnost glavnog državnog arhitekta, odnosno glavnog gradskog arhitekta, investitor je dužan da pribavi novu saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, akt broj 09-332/23-8163/10 od 25.03.2025.godine, ovaj Direktorat je utvrdio nedostatke i aktom broj 09-332/23-8163/11 od 03.04.2025.godine obavijestio podnosioca zahtjeva o istim sa pozivom na dopunu dokumentacije shodno čl. 60 stav 1 Zakona o upravnom postupku. Aktom broj 09-332/23-8163/12 od 22.4.2025.godine ovom Direktoratu je dostavljena dopuna dokumentacije – CD Idejnog rješenja.

Budući da su utvrđeni nedostaci i u dostavljenoj dopuni idejnog rješenja, podnosilac zahtjeva je obaviješten o tome usmenim putem, nakon čega je izvršena nova dopuna dokumentacije dostavljanjem Idejnog rješenja u zaštićenoj digitalnog formi – CD, koja je potpisana elektronskim potpisom projektanta dana 12.05.2025.godine u 07:18:25 +02'00'. Stim u vezi ovaj Direktorat je izvršio uvid u dostavljeno idejno rješenje i utvrđeni su sljedeći nedostaci:

- Neophodno je dostaviti prijavu građenja objekta.
- Uvidom u grafičku dokumentaciju, odnosno grafički prilog *Zona 8 Osnova krova* i grafički prilog *Zona 7* evidentirana je spratnost objekata 2Su+P+6, odnosno 9 nadzemnih etaža, dok je prema Planskom dokumentu dozvoljena spratnost za predmetnu lokaciju 6 nadzemnih etaža. Shodno navedenom, konstatuje se da je prekoračena dozvoljena spratnost objekata i da je istu neophodno korigovati u skladu sa smjernicama iz Plana.
- Neophodno je dostaviti grafički prilog Uža situacija sa osnovom prizemlja za cijeli kompleks. Uža situacija treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, krovni ravni (terasa, vijenac, sljeme), terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl.), kotama udaljenja objekta od objekata u neposrednom okruženju. Potrebno je jasno prikazati ulaze u garaže. Na svim situacionim prikazima je neophodno prikazati i dimenzionisati položaj građevinske linije u odnosu na granice sa susjednim parcelama. Takođe, građevinske linije je neophodno prikazati na svim grafičkim prilogima.
- Dostaviti prilog Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena koji treba da sadrži kompletan obuhvat sa legendom/tabelom materijala završne obrade površina partera, uključujući i površine bazena i terasa. U okviru legende/tabele egzaktno navesti sve površine i njihov procenat. Na prilogu prikazati osnovu koja je u direktnom kontaktu sa terenom.
- Karakteristični presjeci/izgledi moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, potporni zidovi, susjedni objekti.), relativne i apsolutne visinske kote i udaljenja od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama. Na presjecima označiti liniju postojećeg terena, a volumetriju objekta prilagoditi kontekstu i zatečenoj morfologiji terena. Dostaviti presjek za

svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi dijelovi budu jasno prikazani.

- Uvidom u grafičku dokumentaciju dostavljenog idejnog rješenja na grafičkom prilogu br.01 – *Situacija*, u zoni 2 je evidentiran dio objekta koji prekoračuje zadata građevinsku liniju. Neophodno je smjestiti cijeli objekat u okviru Planom definisanih građevinskih linija.
- U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti 3d prikaze objekta inkorporirane u šire realno okruženje iz gornjeg rakusa iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da nijedan dio objekta sa pripadajućim dijelom uređenja terena, ne ostane neprikazan.
- Materijalizaciju objekata je neophodno uskladiti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, koje su propisane Planskim dokumentom, odnosno potrebno je da spoljni zidovi budu malterisani i bojeni u bijelo, "ublaženo bijelom bojom", svijetlom plastelnom bojom ili bojom u zemljanim tonovima, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom (tradicionalni pravougaoni slog). Kod zidova od kamena, spoljni otvori moraju biti oivičeni kamenim šembranama. Balkonske ograde treba da budu od kovanog gvožđa, prohoma, stakla, metala (ili nekog drugog savremenog materijala otpornog na atmosferalije), puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih "baroknih" stubića-balustrada) itd. minimalne visine 110cm. Spoljna stolarija treba da bude drvena sa škurama, bojena u tonovima zeleno, bijelo, braon i sivo-plavo, ili interpretacija drvene stolarije primjenom odgovarajućih savremenih materijala i tehnologije.
- Budući da su utvrđena odstupanja materijalizacije objekata, koja je prikazana na grafičkim prilogima fasada i na 3D prikazima objekata, neophodno je da materijalizacija objekata bude usaglašena na svim prilogima.

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 5 (pet) dana od dana prijema ovog obavještenja, u suprotnom, ovaj javnopravni organ će donijeti rješenje bez vašeg izjašnjavanja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

