



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/24-4262/7
Podgorica, 12.12.2024. godine

ALEKSANDAR MARJANOVIĆ

PODGORICA
Vasa Raičkovića br. 32

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



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: 05-332/24-4262/7
Podgorica, 12.12.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine – Direktorat glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), člana 18, člana 112 i člana 116 Zakona o Upravnom postupku („Službeni list Crne Gore” broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu Aleksandra Marjanovića, 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, donosi

R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev Aleksandra Marjanovića, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „CDC PROJECT” d.o.o. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 03.10.2024. godine u 14:44:57 + 02'00', 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.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/24-4262/1 od 18.03.2024.godine, Direktoratu 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.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta je razmotrio predmetni zahtjev sa spisima predmeta, pa odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) daje saglasnost na idejno rješenje

arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa: smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju idejnog rješenja i važeći planski dokument, ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće nepravilnosti:

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 sjemena zabatnog zida zgrade, pri čemu je mjerodavna najviša visina koja je orijentisana prema susjedima”.

Takođe, budući da je u 3D prikazima prikazan samo planirani objekat, iste je potrebno dopuniti sa postojećim objektima kako bi se sagledalo stvarno uklapanje planiranog objekta u postojeće okruženje tj. njegov odnos prema prema susjednim parcelama/objektima.

Osim toga, uvidom u grafičku dokumentaciju konstatuje se projektovanje potpornih zidova koji premašuju dimenzije dozvoljene planom, te je isto potrebno korigovati shodnom sljedećim uslovima iz predmetnog plana koji se odnose na uređenje parcele (potporni i ogradni zidovi):

“Teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih objekata. Dozvoljava se izgradnja potpornih zidova maksimalno: 3,00 m (optimalno 2,00 m), uz preporuku oblaganja kamenom ili vertikalno ozelenjavanje vidljivih površina. U slučaju da je potrebno izgraditi zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, sa horizontalnom udaljenošću zidova od min. 1,50 m, a teren svake terase ozeleniti.”

O navedenom imenovani je obaviješten aktom Ministarstva broj 05-332/24-4262/3 od 18.09.2024. godine - dokaz povratnica broj 05-332/24-4262/3 sa potpisom primaoca i pečatom pošte od 25.09.2024.godine.

Članom 111 Zakona o upravnom postupku (“Službeni list Crne Gore” broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), utvrđeno je da prije donošenja rješenja javnopravni organ je dužan, osim u slučajevima iz člana 113 ovog zakona, da obavijesti stranku o rezultatima ispitnog postupka.

Članom 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), utvrđeno je da kada je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ može zahtjev usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

S' tim u vezi, investitor je dostavio dopunu aktom broj: 05-332/24-4262/6 od 04.10.2024.godine. Nakon izvršenog uvida u dostavljeno izjašnjenje, kao i u grafički dio dokumentacije dopunjenog idejnog rješenja, ovo Ministarstvo je utvrdilo da se nije ispoštovala planom propisana građevinska linija prema susjednim parcelama (minimalno odstojanje u odnosu na granice susjednih urbanističkih parcela), te je shodno citiranom članu 111 Zakona o upravnom postupku, a s pozivom na čl. 87.st.4.tač.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, donijelo je odluku, datu u dispozitivu ovog rješenja, budući da nijesu otklonjeni tehnički nedostaci, navedeni u obavještenju ovog Direktorata od 18.09.2024. godine.

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

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

Mirjana Đurišić

