



Crna Gora

Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Direktorat za planiranje prostorom

Broj: 04-1605/4

Podgorica, 29.12.2014. godine

OPŠTINA HERCEG NOVI

Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju

HERCEG NOVI

Povodom vašeg dopisa br. 02-3-351-103/2014 od 28.11.2014. godine, uz koji je shodno članu 39 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata («Službeni list CG», br.51/08, 34/11, 40/10, 47/11, 35/13 i 33/14), dostavljen **Nacrt Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Stara Banja“ Igalo**, Herceg Novi, radi davanja ocjene njegove usaglašenosti sa planom višeg reda i usklađenosti sa odredbama ovog Zakona, dajemo slijedeće mišljenje:

- Shodno smjernicama Prostornog plana opštine Herceg Novi , a po pitanju razmještaja osnovnih turističkih i komplementarnih kapaciteta i iskazanom potrebom za stambenom gradnjom na području opštine Herceg Novi, potrebno je smanjiti iskazane kapacitete.
- Nije jasno na osnovu kojih smjernica iz plana višeg reda, a naročito nakon dobijanja saglasnosti na osnovni planski dokument, planer – obrađivač plana određuje npr. zonu stanovanja srednjih gustina. Na nivou cijelog plana, zbog prekoračenja preporuka – smjernica PPO-a( broj stanova/stanovnika) planirano je stanovanje manjih gustina, tako da nijesu prihvatljive parcijalne izmjene osnovnog planskog dokumenta.
- S tim u vezi nejasan je princip mijenjanja namjena i kapaciteta za izdvojene lokacije, sugerišemo da se izmjene i dopune sprovode na nivou cijelog plana, u cilju usaglašavanja sa zakonskim odredbama i planom višeg reda, a ne pojedinačno za izdvojene urbanističke parcele, a po zahtjevima korisnika prostora, jer na taj način devastiramo prostor i imamo nova rješenja koja se ne uklapaju u krajolik.
- Planom je, u skladu sa stanjem okolnog uređenja, predloženo proširenje urbanističke parcele 168. Površina urbanističke parcele u izmjenjenim granicama iznosi 655m<sup>2</sup>. Namjena urbanističke parcele 168 je turizam T3 - apart hotel. S obzirom da je postojeći objekat svojom bruto građevinskom površinom premašio dozvoljene kapacitete, kao i da je dio objekta izgrađen van granice UP, Planom je predviđena sanacija objekta u smislu rušenja dijela, i rekonstrukcije preostalog dijela objekta. Predložene mjere regulacije i nivelacije na urbanističkoj parceli

---

IV Proleterske brigade broj 19, 81000 Podgorica

Tel: (+382) 20 446 276; (+382) 20 446 278 ; Fax: (+382) 20 446-230

Web: [www.mrt.gov.me](http://www.mrt.gov.me)



određene su uz uvažavanje gabarita postojećeg objekta, i omogućavanja racionalnih i adekvatnih mjera u cilju sanacije objekta.

- Sugerišemo da apart hotel, kao primarni ugostiteljski objekat nije moguće planirati na namjeni za turizam T3, već na namjeni površina T1. Međutim, planskim dokumentom ne treba sugerisati koja vrsta hotela će se planirati, već ostaviti mogućnost da se na površinama namijenjenim za turizam planiraju različite vrste primarnih ugostiteljskih objekta, a izbor istog zavisice naknadno od opredjeljenja investitora, od situacije na savremenom tržištu itd.
- Dostavljena planska dokumentacija nije urađena u skladu sa čl.4 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata («Službeni list CG», br. 35/13), odnosno potrebno je dati separat sa urbanističko-tehničkim uslovima.

**Shodno članu 27 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima («Službeni list CG», br.24/10) , potrebno je da nam dostavite planski dokument u digitalnoj formi u skladu sa Uputstvom za primjenu Pravilnika, objavljenom na sajtu ovog ministarstva.**

Rukovodilac Direkcije za  
planska dokumenta  
Željko Božović

Obradila:  
Ana Todorović, spec. sci. arh.



**GENERALNA DIREKTORICA**

**Sanja Lješević Mitrović**