



Crna Gora

Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma

Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

Adresa: IV proleterske brigade broj 19

81000 Podgorica, Crna Gora

tel: +382 20 446 200

fax: +382 20 446 215

Broj: 09-7410/4

Podgorica, 05.12.2022. godine

## “MASTERING” DOO

**ULCINJ**

Ul. Majka Tereza bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

**V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

**Vladan Stevović, M.Arch.**

Dostavljeno:

-a/a

-naslovu





Crna Gora

Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma

Direktorat glavnog državnog arhitekta  
i razvoj arhitekture

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

Broj: 09-7410/4  
Podgorica, 05.12.2022.godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, 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 „Mastering“ d.o.o. iz Ulcinja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „Ing Invest“ d.o.o. Danilovgrad, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 29.09.2022 godine u 13:32:20 + 02'00", za izgradnju objekata kolektivnog stanovanja velike gustine na dijelu urbanističke parcele UP1, zona B, na katastarskim parcelama 4163/1, 4164/1, 4165/1 K.O. Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ („Službeni list CG“-opštinski propisi br.32/09), Opština Bar, donosi

## R J E Š E N J E

**Odbija se** zahtjev „Mastering“ d.o.o. iz Ulcinja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „Ing Invest“ d.o.o. Danilovgrad, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 29.09.2022 godine u 13:32:20 + 02'00", za izgradnju objekata kolektivnog stanovanja velike gustine na dijelu urbanističke parcele UP1, zona B, na katastarskim parcelama 4163/1, 4164/1, 4165/1 K.O. Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ („Službeni list CG“-opštinski propisi br.32/09), Opština Bar.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-7410/1 od 30.09.2022.godine, Glavnom državnom arhitekti ovog Ministarstva, obratio se „Mastering“ d.o.o. iz Ulcinja, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „Ing Invest“ d.o.o. Danilovgrad, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 29.09.2022 godine u 13:32:20 + 02'00", za izgradnju objekata kolektivnog stanovanja velike gustine na dijelu urbanističke parcele UP1, zona B, na katastarskim parcelama 4163/1, 4164/1, 4165/1 K.O. Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ („Službeni list CG“-opštinski propisi br.32/09), Opština Bar.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili sledeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 084-332/22-5054/9 izdate 27.09.2022.godine od strane Direkcije za izdavanje Urbanističko tehničkih uslova – Direktorat za planiranje i uređenje prostora, Ministarstvo

ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Glavni grad Podgorica; List nepokretnosti br.4684 KO Novi Bar - Prepis broj 200-919-35134/2022 od 28.09.2022.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - PJ Bar za kat.parcele br. 4163/1, 4164/1 i 4165/1 KO Novi Bar; Notarski zapis Ugovora o zajedničkoj izgradnji UZZ.br.1843/2022, sačinjen između „Mastering“ d.o.o. Ulcinj i „Hills beach“ d.o.o. Ulcinj, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjava geodetske licencirane organizacije i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta je razmotrio predmetni zahtjev sa spisima predmeta, pa odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih 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 ovlašćenja 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 objektata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 88 stav 2 Zakona, utvrđeno je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m<sup>2</sup> i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Članom 116 Zakon o upravnom postupku, utvrđeno je da kad je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ zahtjev može usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

Sagledavajući dostavljenu dokumentaciju i važeći planski dokument, ovaj Direktorat je uputio na sljedeće nedostatke:

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Ilino“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 32/09), Opština Bar, na dijelu urbanističke parcele UP1, zona B, na katastarskim parcelama 4163/1, 4164/1, 4165/1 K.O. Novi Bar, planirana je namjena centralne funkcije. U okviru centralnih funkcija predviđena je izgradnja objekata slobodnostojećih objekata, objekata u prekinutom i neprekinutom nizu, prvenstveno namijenjenih poslovanju, administraciji, kulturi, obrazovanju, sportu i rekreaciji, trgovini i ugostiteljstvu kao i djelom višeporodičnom stanovanju.

Urbanistički parametri predviđeni za lokaciju su: BRGP=14.697,00 m<sup>2</sup>, indeks zauzetosti 0,75, indeks izgrađenosti 4,2, spratnost 11 nadzemnih etaža.

#### **Namjena parcele odnosno objekta**

Idejno rješenje predviđa izgradnju objekata kolektivnog stanovanja velike gustine, što je

suprotno planskom dokumentu koji predviđa namjenu centralne djelatnosti.

Sve urbanističke parcele u okviru zona definisane su za određene namjene tako da je cjelokupan prostor podjeljen po funkcijama koje se na njemu odvijaju. Pojedinačne namjene za parcele date su kroz posebne uslove za uređenje prostora sa numeričkim pokazateljima i ugrafičkim priložima. Planirana namjena je pretežna ali podrazumijeva i postojanje drugih namjena kao što su: višeporodično stanovanje velikih gustina, turističko stanovanje i dr, ukoliko se mogu zadovoljiti propisani urbanistički parametri. Detaljna namjena površina određena je ovim dokumentom kao pretežna namjena i prikazana ugrafičkom prilogu broj 9. Namjena površina.

### **Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata centralnih funkcija**

Centralne funkcije su klasifikovane prema značaju i uticaju u prostoru. Optimalna klasifikacija centralnih funkcija u skladu sa sistemom naselja u Opštini je sledeća: udruženja građana i nevladine organizacije, zdravstvo i socijalna zaštita, političke stranke i druge organizacije, Uprava, pošta, banka i slično vjerske zajednice saobraćajne usluge, trgovina i ugostiteljstvo, komercijalne i druge usluge, sport, rekreacija, zabava i odmor, prosvjeta (obrazovanje, školstvo), kultura, umjetnost i tehnička kultura.

- Planirana namjena je pretežna ali podrazumijeva i postojanje drugih namjena kao što su: višeporodično stanovanje velikih gustina, turističko stanovanje i dr, ukoliko se mogu zadovoljiti propisani urbanistički parametri.

- Optimalna veličina lokacije na kojoj se mogu graditi objekti je 600 m<sup>2</sup> a širina uličnog fronta oko 30m.

- Planirana spratnost i gabariti novih objekata su uslovljeni indeksom izgrađenosti (Kiz) i indeksom zauzetosti (Si) urbanističke parcele.

- Indeksi izgrađenosti i zauzetosti za ovu namjenu se definišu u rasponu Kiz 1.5 - 4.2, a Si 40% - 75%.

- Kiz i Si kao i spratnost objekata centralnih funkcija mogu biti i veći od propisanih ali na osnovu uslova utvrđenih urbanističkim projektom pribavljenim putem konkursa.

- Parkiranje ili garažiranje vozila rješavati u okviru parcele po normi stanovanje 1 – 1.2 PM / 1 stambenoj jedinici; trgovina 20-40 PM / 1000 m<sup>2</sup>; poslovanje – 10 PM / 1000 m<sup>2</sup>. Parkiranje rješavati u okviru urbanističke parcele. Ukoliko to nije moguće, važe pravila data u poglavlju: Saobraćaj – parkiranje i Uslovi za parcelaciju.

- Iskazane bruto građevinske površine date u tabelama predstavljaju maksimalne i minimalne vrijednosti.

- Princip uređenja zelenila u okviru urbanističke parcele dat je u poglavlju Ozelenjavanje.

### **Visina objekta**

Idejnim rješenjem je planiran objekat koji je izdignut u odnosu na liniju terena. Predviđene su podrumске etaže namijenjene garažiranju, dok iste čine nadzemnu etažu budući da je visina od jugoistočne saobraćajnice, gdje je planiran ulaz u garažu, do kote prizemlja cca 3,00 m. Budući da je planom dato 11 nadzemnih etaža, moguće je ovako planirati objekat pod uslovom da se umanjí za jednu nadzemnu etažu.

### **Udaljenost između objekata na parceli**



Udaljenost između objekata na parceli je potrebno preispitati budući da su lamele planirane suviše blizu u odnosu na broj projektovanih etaža.

### **Oblikovanje objekta**

Potrebno je preispitati oblikovanje jugozapadne fasade, naročito u visočijim djelova objekta, spona desetog sprata i krova gdje su planirani dupleksi.

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.

Članom 60 Zakona o upravnom postupku, ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), utvrđeno je da kad podnesak sadrži neki formalni nedostatak zbog kojeg se po njemu ne može postupati ili ako je podnesak nerazumljiv ili nepotpun, ovlašćeno službeno lice će odmah, a najkasnije u roku od tri dana od dana prijema podneska, zhtijevati od stranke da nedostatke otkloni i odrediti joj rok u kojem je dužna da to učini.

O navedenom imenovani je obaviješten aktom Ministarstva broj 09-7410/2 od 11.11.2022.godine - dokaz povratnica broj 09-7410/2 od 16.11.2022.godine, sa potpisom primaoca i pečatom pošte od 18.11.2022. godine.

S' tim u vezi, investitor je dostavio dopunu aktom broj: 09-7410/3 od 30.11.2022.godine. Nakon izvršenog uvida u Odgovor na obavještenje, dato od strane projektanta „Ing invest“ D.O.O. Danilovgrad kao i u priloženu dopunu idejnog rješenja, elektronski potpisano 30.11.2022. 09:35:00 + 01'00' od strane projektanta, ovo Ministarstvo, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta je, shodno citiranom članu 60 stav 3 Zakona o upravnom postupku, a s pozivom na čl. 87.st.4.tač.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, donio odluku, datu u dispozitivu ovog rješenja, budući da nijesu otklonjeni svi nedostaci u tehničkoj dokumentaciji, navedeni u obavještenju ovog Direktorata od 11.11.2022. godine, a na što je ukazano u obrazloženju ovog rješenja. Samim tim, nije ispunjen ni član 11 Zakona o upravnom postupku, kojim je propisano da se u upravnom postupku moraju pravilno i potpuno utvrditi sve činjenice i okolnosti koje su od značaja za zakonito i pravilno odlučivanje u upravnoj stvari.

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. GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**Vladan Stevović, M.Arch.**

