



Broj: 05-332/25-3676/3  
Podgorica, 20.05.2025. godine

## VRM MONTECARNE DOO

**ZETA**

Šušunja br.8

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

Aktom broj 05-332/25-3676/1 od 13.03.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „VRM Montecarne“ Doo Zeta, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Studio AC“ Doo Cetinje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.03.2025.godine u 10:25:49 + 01'00'', za izgradnju apartmanskog objekta na UP41, koju čine dio kat. parcele br.70, i kat.parcela br. 74 KO Podi, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Nemila-poslovna zona“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 35/17), 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 3000m<sup>2</sup> 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.

Sagledavajući opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

- Neophodno je dostaviti potpisan Ugovor o izradi tehničke dokumentacije.
- Uvidom u tehničku dokumentaciju utvrđeno je da su dostavljeni urbanističko-tehnički uslovi za urbanističku parcelu UP44, dok je predmet idejnog rješenja urbanistička parcela UP41. Neophodno je dostaviti urbanističko-tehničke uslove za urbanističku parcelu koja je predmet ovog idejnog rješenja.
- U skladu sa članom 25 Odluke o ostvarivanju posebnog interes zaštite i unapređenja zelenih površina na teritoriji Opštine Herceg Novi („Službeni list CG, opštinski propisi“, br. 24/15), obavezan sastavni dio tehničke dokumentacije je i projektno-tehnička dokumentacija pejzažne arhitekture.

- Svaki idejni i glavni projekat mora imati snimak postojećeg stanja zelenih površina i elaborat pejzažne taksacije sa podacima o postojećem dendrološkom materijalu, vrsti, kvalitetu, bonitetu, obimu stabla, prečniku krošnje, zdravstvenom stanju i dekorativnosti.
- Uvidom u predmetno idejno rješenje konstatuje se da naziv objekta nije isti u svim djelovima tehničke dokumentacije, odnosno na naslovnoj strani (str.1 idejnog rješenja) se navodi da je predmetni objekat stambeni objekat, na Obrascu 1 (str.2 idejnog rješenja) kao naziv objekta se navodi apartmanski objekat. Na strani 133 idejnog rješenja naziv objekta je stambeno-poslovni objekat. U tehničkom opisu je planirani objekat opisan kao stambeno-poslovni. Neophodno je usaglasiti naziv objekta u svim djelovima tehničke dokumentacije gdje se to pominje.
- Shodno smjernicama iz Planskog dokumenta ukoliko se u objektu organizuju stanovanje i djelatnosti u kombinaciji odnos stanovanje – djelatnosti za tip 1 može biti 80:20%. Predmetna lokacija se nalazi na površinama mješovite namjene – tip 1 i idejnim rješenjem je projektovan objekat čija BRGP iznosi 4445,28m<sup>2</sup> od čega je za poslovanje predviđeno 844,52m<sup>2</sup>, što čini manje od 20% ukupne površine. Neophodno je korigovati površinu djelatnosti u objektu u skladu sa navedenim smjernicama.
- Dalje, shodno Pravilniku o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu minimalna površina jednosobnog stana iznosi 46,50m<sup>2</sup>. Prema tabelarnom prikazu površina ostvarenih projektom evidentirani su sljedeće površine jednosobnih stanova: 44,18m<sup>2</sup>, 44,56m<sup>2</sup>, 44,26m<sup>2</sup>, 43,91m<sup>2</sup>, 42,92m<sup>2</sup>, 43,11m<sup>2</sup>, 46,39m<sup>2</sup>, te se konstatuje da su projektovane površine manje od površina propisanih Pravilnikom. Neophodno je navedene površine korigovati u skladu sa minimalnim površinama stanova propisanih Pravilnikom.
- Takođe, shodno Pravilniku o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu definisani su uslovi za projektovanje zajedničkih djelova stambene zgrade, koji se odnose na predviđanje prostora za smještaj pribora za održavanje higijene zgrade i spremišta za bicikla. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje nijesu evidentirani navedeni sadržaji. U skladu sa navedenim smjernicama, projektom je neophodno obezbijediti prostora za smještaj pribora za održavanje higijene zgrade i spremišta za bicikla.
- Grafički prilog *Šira situacija* je neophodno dopuniti kotama koje se odnose na udaljenost planiranog objekta od susjednih parcela. Takođe, neophodno je prikazati položaj građevinske i regulacione linije kao i dati legendu/tabelu materijala završne obrade površina partera. U okviru legende/tabele egzaktno navesti sve površine i njihov procenat.
- Na situacionim priložima neophodno je dimenzionisati saobraćajne površine.
- Uvidom u grafičku dokumentaciju idejnog rješenja utvrđeno je da je krov objekta predviđen kao prohodan i koristan prostor, a njegova površina nije uzeta u obračun ukupne BRGP objekta. Neophodno je površinu krova uzeti u obračun ostvarenih urbanističkih parametara, odnosno ukupne BRGP objekta i indeksa izgrađenosti. Takođe, Planskim dokumentom je definisano da otvoreni (nenatkriveni) bazen ulazi u obračun BGP sa 20% pripadajuće površine prilikom propisanog indeksa izgrađenosti ali i propisanog indeksa zauzetosti. Svi drugi pomoćni, ekonomski objekti i natkrivene terase vezane za bazen, prema posebnom propisu, uračunavaju se u propisane indekse.

- Dalje, konstatuje se nepoklapanje površina u tabelarnom prikazu datom na grafičkom prilogu *Osnova krova* i tabelarnom prikazu datom na grafičkim prilogima od br. priloga 7 do grafičkog priloga br.12. U skladu sa tim, neophodno je da sve površine budu precizno navedene i usklađene u svim djelovima tehničke dokumentacije gdje se pominju.
- Svu tehničku dokumentaciju je neophodno uvezati u jedan .pdf fajl, elektronski potpisati i tako dostaviti.

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 3 (tri) 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**

