



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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-2118/4
Podgorica, 14.04.2025. godine

A.C.K. Insaat d.o.o.

(po punomoćju Milica Marinović)

PODGORICA

Ivana Vujoševića, br. 5

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

Aktom broj 05-332/25-2118/1 od 14.02.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, A.C.K Insaat d.o.o. Podgorica obratilo se zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „BMP Inzenjering“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 12.02.2025.godine u 10:37:42 + 01'00', za izgradnju hotela 5* sa kondo modelom poslovanja, na urbanističkoj parceli A6, u zoni A, koju čine katastarske parcele br. dio 2193/5, dio 2220, dio 2219, dio 2222, dio 2223, dio 2231, dio 2541/1, dio 2536/1 i dio 2223/1 KO Sutomore, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Brca“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 16/11), Opština Bar.

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, 86/22 i 4/23), 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 objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 159 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđeno je da postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka okončaće se po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka, ako je to povoljnije za stranku.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje ovaj Direktorat je utvrdio nedostatke i dana 25.02.2025. godine telefonskim putem obavijestio projektant o istim, nakon čega je aktom broj 05-33225-2118/2 od 10.03.2025. godine ovom Direktoratu dostavljena dopuna – CD Idejnog rješenja i pismeno izjašnjenje.

Budući da su utvrđeni nedostaci i u dostavljenoj dopuni idejnog rješenja, u cilju povoljnijeg rješavanja predmetne stvari, održan je sastanak, na kojem je izložena problematika koja se odnosi na arhitektonsko oblikovanje, volumene, materijalizaciju i položaj predmetnog objekta na lokaciji.

S tim u vezi, investitor je dostavio dopunu aktom broj 05-332/25-2118/3 od 01.04.2025. godine. Nakon izvršenog uvida u dostavljeno izjašnjenje ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće nedostatke:

U tekstualnom dijelu planskog dokumenta, poglavlje 3.5.1. *Opšti uslovi za izgradnju novih objekata* je definisano da *prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet različitim namjenama i funkcijama. Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim kvalitetom izrade i ukupnim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju primorskog mjesta. U kombinaciji sa omalterisanim i bijelo obojenim površinama, predvidjeti kamen kao osnovni materijal za obradu fasada, kao i za izradu arhitektonskih detalja (okviri oko otvora, vijenci,...) i podzida.*

Uvidom u 3D prikaze uklopljene u postojeće okruženje evidentirano je da se novoplanirani objekat hotela 5* sastoji od 3 cjeline (blok A, blok B i blok C) koje su povezane toplom vezom i na taj način predstavljaju jedinstvenu funkcionalnu cjelinu. Imajući u vidu masivnost planiranih blokova, samu strukturu i prostornu dispoziciju na lokaciji, konstatuje se da predmetni objekat ne unaprijeđuje zatečeni ambijent i ne doprinosi opštoj slici i doživljaju primorskog mjesta. Neophodno je korigovati objekat u oblikovnom smislu, odnosno razbiti masivne volumene na način što će se vertikalni gabarit blokova A i C kaskadno spuštati prema obali, kako bi se šetalište, koje se nalazi u neposrednom kontaktu sa lokacijom, rasteretilo velikih gabarita, dok je potrebno blok B povući u zaleđe urbanističke parcele, a slobodne, otvorene površine orijentisati ka moru.

Takođe, smjernicama iz Planskog dokumenta je definisano da spratnost i površina objekata mogu biti manji od planom iskazanih maksimalnih vrijednosti, s tim da ukopani podrumi u kojima su garaže ne ulaze u obračun BRGP.

Dalje, shodno tekstualnom dijelu planskog dokumenta, u poglavlju 4.2.3 *Turistički sadržaji – izgrađenost i kapaciteti* za predmetnu urbanističku parcelu A6 je predviđeno 179 smještajnih jedinica dok je idejnim rješenjem planirano ukupno 360 dvokrevetnih soba i 48 apartmana, čime su prekoračeni dozvoljeni kapaciteti. S tim u vezi neophodno je broj smještajnih jedinica uskladiti sa smjernicama iz Planskog dokumenta.

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 8 (osam) 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

