



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: 09-10205/2
Podgorica, 29.12.2022. 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: 09-10205/2
Podgorica, 29.12.2022.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 i člana 99 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 21.12.2022 godine u 09:55:50 + 01'00', za izgradnju objekata kolektivnog stanovanja velike gustine na dijelu urbanističke parcele UP1, 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 21.12.2022 godine u 09:55:50 + 01'00', za izgradnju objekata kolektivnog stanovanja velike gustine na dijelu urbanističke parcele UP1, 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 09-10205/1 od 21.12.2022.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 21.12.2022 godine u 09:55:50 + 01'00', za izgradnju objekata kolektivnog stanovanja velike gustine na dijelu urbanističke parcele UP1, 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 – Direktorata za planiranje i uređenje prostora, Ministarstvo

ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Glavni grad Podgorica; List nepokretnosti br.4684 KO Novi Bar - Prepis broj 202-919-29521/2022 od 25.11.2022.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, Elaborat parcelacije izrađen od strane ovlaštene geodetske organizacije, ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu dana 22.09.2022.godine; 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 objekata 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 m² 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.

Rješenjem Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta, br.09-7410/4 od 05.12.2022. godine, odbijen je zahtjev „Mastering“ d.o.o. Ulcinj, 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. U obrazloženju citiranog rješenja ovog Ministarstva konstatuje se da je dato Mišljenje Glavnog državnog arhitekta u kojem se navodi: **„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 ugrađivim 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 ugrađivom 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 m² 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 m²; poslovanje – 10 PM /1000 m². 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. "

O navedenom imenovani je obaviješten aktom Ministarstva broj 09-7410/2 od 11.11.2022.godine - dokaz povratnica broj 09-7410/2 od 18.11.2022.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 i to notarski zapis Ugovora o zajedničkoj izgradnji UZZ.br.1843/2022, sačinjen između „Mastering“ d.o.o. Ulcinj i „Hills beach“ d.o.o. Ulcinj, zabilježen u List nepokretnosti br. 4684 KO Novi Bar, kao i Elaborat parcelacije izrađen od strane ovlaštene geodetske organizacije, ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu dana 22.09.2022.godine. Na ostale konstatacije u obavještenju Glavnog državnog arhitekta investitor „Mastering“ d.o.o. uložio je primjedbe koje se tiču namjene parcele odnosno objekta, visina objekta, udaljenost između objekata na parceli, oblikovanje objekta i saobraćaj u mirovanju.

Navodi podnosioca zahtjeva, nijesu uticali na zakonitost odluke a imajući u vidu da nije postupljeno u skladu sa obavještenjem ovog Ministarstva br.09-7410/2 od 11.11.2022.godine, radi čega je sa pozivom na član 99 stav 3 Zakona o upravnom postupku a u vezi člana 87 stav 6 Zakona o planiranju prostora i izgradni objekata, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

Kako u odnosu na novopostavljeni zahtjev imenovanog, broj 09-10205/1 od 21.12.2022. godine, nije došlo do izmjene tehničke dokumentacije u odnosu na prethodni upravni postupak koji je okončan rješenjem ovog Ministarstva, br.09-7410/4 od 05.12.2022.godine, to je ovo Ministarstvo, da ne bi došlo do povrede pravila upravnog postupka – ne dva puta o istoj upravnoj stvari, donijelo odluku 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.

