



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine  
Direktorat za sprovođenje državnih smjernica  
u oblasti arhitekture

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

Broj: 09-332/23-7779/4  
Datum: 25.08.2024. godine

## “DALLAS INVEST” D.O.O.

**PODGORICA**  
Ul Kralja Nikole 10

Predmet: Izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka,  
shodno članu 111. Zakona o upravnom postupku

Aktom broj: 09-332/23-7779/1 od 06.10.2023.godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva obratio se „DALLAS INVEST“ d.o.o. Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „V&B STUDIO DESIGN“ d.o.o. Ulcinj, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 06.10.2023. godine u 10:38:41 + 01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta – faza I i II i Apart hotela sa 3<sup>\*\*\*</sup> - FAZA III, na urbanističkoj parceli B1-UP7, koju čini kat, parcela br. 5888/1, urbanistička zona B, urbanistički blok 1, KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Topolica IV” (“Službeni list CG”-opštinski propisi br.39/13), Opština Bar.

Članom 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da 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, bruto razvijena građevinska površina, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

**Uvidom u dostavljenu dokumentaciju i predmetni planski dokument, ovaj Direktorat je utvrdio sledeće nedostatke:**

Uvidom u smjernice Detaljnog urbanističkog plana “Topolica IV”, tekstulani dio planskog dokumenta, *Tabela planskih bilanska i kapaciteta str. 42*, za predmetnu UP 7 u zoni B1, određena je površina centralnih funkcija od 1.413,41m<sup>2</sup>, a površina stanova 12.720,65m<sup>2</sup>. Predmetnim idejnim rješenjem utvrđeno je da je projektovan stambeno- poslovni objekat površine cca 8.327,40 m<sup>2</sup> i Apart hotel površine cca 5.778,00 m<sup>2</sup>, te se zaključuje da iste nisu usklađene sa zadatim parametrima.

Planskim dokumentom propisano je da treba težiti postizanju optimalnih odnosa između arhitekture i potrebne energije objekta kroz pažljivo određenje sledećih komponenti: orijentacija i dispozicija objekta, oblik objekta, nagib krovnih površina, boje objekta, toplotna akumulativnost objekta, ekonomska debljina termoizolacije, razuđenost fasadnih površina itd. U skladu sa navedim, a dodatno radi provjetranja i insulacije objekta, potrebno je volumetriju objekta vizuelno odvojiti

(stanovanje i hotel). S obzirom da se radi o objektu kojim su planirane dvije različite namjene, te da je predloženo rješenje u smislu volumetrije i materijalizacije nedovoljno tretirano u odnosu na različite funkcije u okviru objekta, potrebno je navedeno uskladiti sa namjenom i sadržajem, tako da svaka namjena u okviru objekta ima prepoznatljivost i arhitektonski izraz adekvatan funkciji, uz obavezu da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog projektnog rješenja, a sve u skladu sa ambijentom lokacije.

Nadalje, uvidom u idejno rješenje planiranog objekta utvrđeno je da su na krovnoj etaži projektovane tri "kućice" komunikacionog jezgra – stepeništa i liftovi koje vode do nivoa krova. Potrebno je korigovati visinu komunikacionih jezgara, smanjiti što je više moguće te visinu vertikalnih komunikacija u najvisočijem dijelu (frontalni zid) uraditi pod uglom/kosinom kako bi iste bile vizuelno što manje vidljive sa partera.

Neophodno je obezbijediti pješačku komunikaciju/trotoraz oko cijelog objekta u širini od min 1,20m, a ovo iz razloga bezbjednosti i sigurnosti pješaka.

Takođe, potrebno je ukloniti parking mjesta predviđena ispred apart hotela (13PM) i ukinuti internu saobraćajnicu unutar lokacije koja vodi do istih, iz razloga što zauzima najveći dio slobodnih površina na parceli. Ukinuta parking mjesta predvidjeti u garaži u vidu sistema makazica – lift platforme a oslobođenu površinu na parteru ozeleniti.

**Osим navedenog upućujemo na sljedeće tehničke nedostatke idejnog rješenja:**

Potrebno je **dostaviti Izjavu licencirane geodetske organizacije** o tačnoj lokaciji planiranog objekta sa podacima od kojih katastarskih parcela ili njihovih dijelova se sastoji lokacija, kao i preko kojih katastarskih parcela je predviđen pristup lokaciji i u čijem su vlasništvu iste.

**Projektni zadatak** idejnog rješenja je potrebno uskladiti sa članom 9 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019.) tako da sadrži sledeće: 1) uvod, 2) cilj i svrhu izrade tehničke dokumentacije; 3) predmet tehničke dokumentacije (opšti podaci o objektu, lokacija, namjena, kapacitet, faznost izgradnje, zahtjevani materijali, i podatke o zahtjevanom nivou instalacija i opreme); 4) osnove za projektovanje sa podacima o zahtjevanim tehnološkim procesima; 5) specifične zahtjeve; 6) **potpis i ovjeru investitora.**

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, a ovo u roku od 8 (osam) dana od dana prijema obavještenja.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju, ovo Ministarstvo će postupiti u skladu sa članom 112 stav 3 Zakona o upravnom postupku i donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke.

**OBRADILA:**

Načelnica Direkcije

Nataša Pavičević, dipl.pravnik

*Nataša Pavičević*

