



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: 09-332/23-5549/3
Podgorica, 16.08.2023. godine

“MASTERING” DOO

ULCINJ

Ul. Majka Tereza bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevovic
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97-VATME-02760517,
o=Ministarstvo ekologije prostornog
planiranja i urbanizma,
serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevovic,
cn=Vladan Stevovic
Date: 2023.08.16 10:10:38 +0200

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: 09-332/23-5549/3
Podgorica, 16.08.2023.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 izgradnje stambeno poslovnih objekata na urbanističkoj parceli broj UP1, zona “B”, u zahvatu DUP-a “Ilino”, k.p. 4163/1,4164/1 i 4165/1 KO Novi Bar, (“Službeni list CG”-opštinski propisi br.32/09), Opština Bar, projektovano od strane „ING INVEST” d.o.o. Danilovgrad, ovjereno elektronskim potpisom dana 10.07.2023.godine u 07:55:05 + 02'00', donosi

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev „Mastering” d.o.o. iz Ulcinja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambeno poslovnih objekata na urbanističkoj parceli broj UP1, zona “B”, u zahvatu DUP-a “Ilino”, k.p. 4163/1,4164/1 i 4165/1 KO Novi Bar, (“Službeni list CG”-opštinski propisi br.32/09), Opština Bar, projektovano od strane „ING INVEST” d.o.o. Danilovgrad, ovjereno elektronskim potpisom dana 10.07.2023.godine u 07:55:05 + 02'00'.

Obrazloženje

Aktom broj 09-332/23-5549/1 od 10.07.2023.godine Glavnom državnom arhitekti ovog Ministarstva, obratio se „Mastering” d.o.o. iz Ulcinja, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambeno poslovnih objekata na urbanističkoj parceli broj UP1, zona “B”, u zahvatu DUP-a “Ilino”, k.p. 4163/1,4164/1 i 4165/1 KO Novi Bar, (“Službeni list CG”-opštinski propisi br.32/09), Opština Bar, projektovano od strane „ING INVEST” d.o.o. Danilovgrad, ovjereno elektronskim potpisom dana 10.07.2023.godine u 07:55:05 + 02'00'.

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 ovlaštenja 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 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno je da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekata a stavom 2, istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75.st.1 tačka 1.ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim Zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Saglasnost se izdaje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture – član 87, stav 1. Zakona. Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekata – član 215 Zakona.

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.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju i predmetni planski dokument, utvrđeno je sledeće:

U skladu sa članom 52 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. List CG" br. 64/2017, 44/2018, 63/2018, 11/2019 - ispravka, 82/20, 86/2022 i 4/2023) *Kompletiranje urbanističke parcele*, ako urbanistička parcela obuhvata više katastarskih parcela različitih vlasnika, vlasnik kome pripada najveći dio urbanističke parcele može da ponudi otkup zemljišta vlasnicima kojima pripadaju ostali djelovi urbanističke parcele, radi kompletiranja urbanističke parcele. Ovo se odnosi na susjedne kat. parcele broj 4167/10, 4167/11 i 6439/40 KO Novi Bar, koje nisu u vlasništvu podnosioca zahtjeva. Za iste je bilo potrebno ponuditi otkup ili dostaviti ugovor o zajedničkoj gradnji.

Predmetna urbanistička parcela UP 1, zona B, u zahvatu DUP-a "Ilino", Opština Bar, nalazi se u okviru namjene centralne funkcije (CF). Uvidom u planski dokument, tj. tabele koje se nalaze u tekstualnom i grafičkom dijelu predloga plana za svaku zonu ponaosob, utvrđeno je da je za zonu B predviđena spratnost maksimalno 11 etaža, uz mogućnost organizovanja podzemne etaže. U poglavlju 4.3. *Stanovanje* navedeno je da višespratni slobodnostojeći stambeni objekti ne mogu zaklanjati direktno osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja. Potrebno je preispitati udaljenost objekata na parceli budući da su lamele planirane suviše blizu u odnosu na broj projektovanih etaža. Takođe, neophodno je bilo izraditi studiju sijenki u odnosu na postojeću izgrađenu okolinu i planirani susjedni objekat, kao i studiju vizuelnog uticaja radi dobijanja najoptimalnijeg rješenja.

Uvidom u planski dokument, a na osnovu podataka iz poglavlja 5. *Analitički podaci*, utvrđeno je da je planirana gustina naseljenosti 522 st/ha. Uvidom u dostavljeno rješenje, konstatovano je da su projektom predviđene 144 jedinice različitih struktura (jednostobni, dvosobni, trosobni stanovi), odnosno da planirani broj stanovnika iznosi cca 426 te da je planirana gustina naseljenosti 1227 st/ha, što nije u skladu sa gustinom predviđenom planskim dokumentom. Gustina naseljenosti i broj jedinica u objektu bi trebalo da budu usklađeni sa namjenom za predmetnu lokaciju. Bilo je potrebno dati podatke o gustini naseljenosti u tehničkom opisu, i iste uskladiti sa parametrima propisanim planskim dokumentom.

Prilikom projektovanja garaža, bilo je potrebno obezbijediti neometano manevrisanje automobila kroz garažu, što znači da nije moguće uslovno parkiranje, pri kojem izlazak jednog vozila zavisi od izlaska drugog parkiranog vozila. Uz tehnički opis je neophodno dostaviti specifikaciju lift platforme,

kako bi se utvrdilo da li su idejnim rješenjem ispunjeni uslovi za primjenu iste. Poglavlje 4.7.6. *Urbanističko - tehnički uslovi za izgradnju objekata centralnih funkcija* propisuje da parkiranje treba rješavati u okviru parcele po normi stanovanje 1-1.2 PM / 1 stambena jedinica, poslovanje - 10 PM/1000m². Na osnovu toga minimalan broj parking mjesta za planirani objekat iznosi 158. Uvidom u idejno rješenje konstatovano je da je ukupan broj parking mjesta koja ispunjavaju uslove - 148, s obzirom da je za 10 parking mjesta koja su planirana kroz sistem makaza predviđeno uslovno parkiranje, što nije u skladu sa gore navedenim.

Napominjemo da je visinske razlike između trotoara i kolovoza, i drugih denivelisanih dijelova parcele i planiranog objekta kao i druge vidove olakšane pristupačnosti neophodno projektovati i graditi na osnovu odredbi *Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekta za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom*.

Svi grafički prilozi moraju biti potpisani na Obrascu 6 u skladu sa *Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl. List Crne Gore" br. 044/18, 043/19)*.

O navedenom imenovani je obaviješten aktom Ministarstva broj 09-332/23-5549/2 od 28.07.2023.godine- dokaz povratnica broj 09-332/23-5549/2 od 31.07.2023.godine, sa potpisom primaoca i pečatom pošte od 02.08.2023.godine.

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.

Kako se podnosilac zahtjeva shodno članu 112 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), nije izjasnio na rezultate ispitnog postupka, to je odlučeno 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.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Stevović Vladan, M.Arch.

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517,
o=Ministarstvo ekologije
prostornog planiranja i urbanizma,
serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.08.16 10:09:31 +02'00'