



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 05-332/25-7978/2
Podgorica, 08.07.2025. godine

„PAMA INVEST“ DOO

ULCINJ

Đerđ Kastrioti Skenderbeg bb

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

Aktom broj 05-332/25-7978/1 od 23.06.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „PAMA INVEST“ Doo Ulcinj zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Archistudio“ DOO Ulcinj, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.03.2025.godine u 11:30:42 + 01'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta faza II i Hotel 4*- faza III, na lokaciji koju čine UP 8, UP 9 i UP 10, zona B, podzona 7, koji čine kat.parcele br.30/109, 30/741, 30/742, 30/745 i 30/746 KO Ulcinjско polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 15/12), Opština Ulcinj.

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na: 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m² 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.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima koji se preuzimaju u skladu sa zakonom kojim se uređuje uređenje prostora, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke. Članom 9 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 8 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uvidom u dostavljeno idejno arhitektonsko rješenje ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće nedostatke:

- Prema grafičkom prilogu iz plana br.9 – *Pejzažna arhitektura*, predmetna lokacija se nalazi u okviru zelenila stambenih objekata i blokova – min 30% zelenila. U okviru blokovskog zelenila, 70% ove površine mora biti pod zelenilom dok 30% treba da bude pod stazama i platoima. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da je projektom predviđeno 1 095,88m² zelenih površina od čega je 756,90m² čine površine za parkiranje, koje su predviđene u okviru urbanističke parcele. Kao završna obrada za parking mjesta su predviđene betonske ploče – raster od čega je 50% površine pod travom. S tim u vezi, konstatuje se da je obezbijeđeno 717,43m² površine parcele pod zelenilom, dok je 378,45m² površine parcelep opločano, odnosno od ukupne površine, 65% čine zelene površine dok 35% čine popločane površine, te se konstatuje da je neophodno planirane zelene površine uskladiti sa smjernicama iz plana.
- Shodno Pravilniku o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Službeni list Crne Gore", br. 66/23, 113/23, 12/24) 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, kao obaveznog sadržaja stambene zgrade. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje nijesu evidentirani navedeni sadržaji te se konstatuje da je projektom neophodno obezbijediti prostor za smještaj pribora za održavanje higijene zgrade i spremišta za bicikla, a sve prema navedenom Pravilniku.
- Dostaviti grafičke priloge- širi prikaz Izgleda sve tri faze objedinjeno, kao i 3d prikaze svih faza inkorporirane u šire realno okruženje iz više uglova tako da ni jedan dio objekata ne ostane neprikazan. Takođe, potrebno je dostaviti i fotodokumentaciju sa terena, sve u cilju sagledavanja stanja na lokaciji, neophodnog za utvrđivanje urbanističkih parametara-broj parking mjesta i procenat zelenila propisanih smjernicama iz planskog dokumenta DUP „Ulcinjsko polje

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

