



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: 05-332/24-14503/3
Datum: 04.03.2025.godine

HFD Investment d.o.o. Bar

BAR
26. Novembar br.28

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.


MINISTAR
Slaven Radunović

Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



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: 05-332/24-14503/3
Datum: 04.03.2025.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine – Direktorat glavnog državnog arhitekta, 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 preduzeća HFD Investment d.o.o. Bar, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane ARCHISTUDIO d.o.o. Ulcinj, el. potpis projektanta: 03.11.2024. godine u 22:49:35 + 01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta na UP1, zona Aa, koju čine kat. parcele br. 4733/1, 4813/1 i 4814/6, KO Novi Bar III u zahvatu DUP "Ilino", Opština Bar, donosi

R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev preduzeća HFD Investment d.o.o. Bar, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane ARCHISTUDIO d.o.o. Ulcinj, el. potpis projektanta: 03.11.2024. godine u 22:49:35 + 01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta na UP1, zona Aa, koju čine kat. parcele br. 4733/1, 4813/1 i 4814/6, KO Novi Bar III u zahvatu DUP "Ilino", Opština Bar.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/24-14503/1 od 04.11.2024. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratilo se preduzeće HFD Investment d.o.o. Bar, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane ARCHISTUDIO d.o.o. Ulcinj, el. potpis projektanta: 03.11.2024. godine u 22:49:35 + 01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta na UP1, zona Aa, koju čine kat. parcele br. 4733/1, 4813/1 i 4814/6, KO Novi Bar III u zahvatu DUP "Ilino", Opština Bar.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta je razmotrio predmetni zahtjev sa spisima predmeta, pa odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sljedećih 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 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.

Sagledavajući opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

- Korigovati poziciju elektronskog potpisa projektanta na naslovnoj strani budući da je isti postavljen u dijelu namijenjenom za potpis revidenta.
- Dostaviti važeću Polisu za osiguranje od odgovornosti za ARCHISTUDIO d.o.o. Ulcinj, budući da je važenje priložene polise bilo već isteklo i u vrijeme predavanja zahtjeva. Takođe je potrebno dostaviti i važeću potvrdu o članstvu u inženjerskoj komori.
- Dostaviti geodetsko-katastarsku podlogu koja nije starija od šest mjeseci koja sadrži koordinate urbanističkih parcela i građevinskih linija, kao i ovjeru ovlašćenog geometra.
- Budući da predmetna lokacija ne uključuje sve katastarske parcele koje formiraju UP1 u zoni Aa, u idejnom rješenju na naslovnoj strani a i na ostalim mjestima gdje se spominje lokacija planiranog objekta, obavezno naglasiti da se radi o dijelu urbanističke parcele.
- Legendu na grafičkim listovima potrebno je uskladiti sa priloženim crtežima budući da ne korespondira sa istim, kao i uskladiti nazive svakog od priloga u pečatu tih listova. Sve listove u okviru grafičke dokumentacije potrebno je i potpisati i ovjeriti od strane odgovornog inženjera.
- Uvidom u dostavljenu dokumentaciju konstatovano je da je idejnim rješenjem planiran stambeno-poslovni objekat, namjene centralne funkcije sa komplementarnom namjenom stanovanje velikih gustina. Budući da je planskim dokumentom DUP "Ilino" (Službeni list Crne Gore, opštinski broj 32/09), za predmetnu parcelu planirana namjena centralne funkcije definisana kao pretežna, za nju važi sljedeće:

"Kada je namjena u okviru zone utvrđena kao pretežna, ona podrazumijeva više od polovine ukupne BGP određene namjene (strana 26 tekstualnog dijela Detaljnog urbanističkog plana "Ilino")". S tim u vezi, potrebno je da namjena centralnih funkcija bude dominantna u odnosu na stanovanje, a minimum 51% od ukupne namjene.
- Uvidom u grafičku dokumentaciju konstatuje se da prilog šire situacije na strani 105 Idejnog rješenja, nije predstavljen na zadovoljavajućem nivou. Potrebno je dati prikaz projektovanog objekta i postojećih objekata sa naznačenom spratnošću, udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, građevinskom i regulacionom linijom, granicom urbanističkih i katastarskih parcela, sa preklapom parcelacije, regulacije i saobraćaja iz planskog dokumenta. Obavezno iskotirati minimalnu udaljenost objekta od granice sa susjednim urbanističkim parcelama, koja prema uslovima iz planskog dokumenta iznosi 4m. Uz širu situaciju potrebno je priložiti i poprečni presjek kroz širu situaciju koji prikazuje odnos (nivelaciju, udaljenost) prema okolnim saobraćajnicama, objektima u zaleđu predmetnog objekta, te objektima ispred predmetnog objekta.
- Podatak vezan za površinu urbanističke parcele u projektom zadatku je netačan. Isti je potrebno usaglasiti sa tehničkim opisom. Takođe, potrebno je usaglasiti i podatak o broju stambenih jedinica, jer se na pojedinim mjestima u tehničkom opisu navodi broj od 107 stambenih jedinica, a idejnim rješenjem planirano je 115 stambenih jedinica. Pored navedenog, u tehničkom opisu potrebno je navesti i precizan podatak o procentu ostvarenih zelenih površina na urbanističkoj parceli, koji pa planskom dokumentu iznosi 30%.

Procentualni odnos izgrađenog i neizgrađenog (slobodne površine i zelenilo), potrebno je prikazati i u okviru legende na grafičkim priložima situacije. U okviru tehničkog opisa i na grafičkim priložima izgleda priložiti i RAL kartu planiranih fasadnih materijala.

- U tehničkom opisu navodi se da je ukupno obezbjeđeno 120 parking mjesta, u garaži i na parteru, ali to ne zadovoljava planom predviđen parameter za potreban broj parking mjesta. Naime, u planom je definisano sljedeće:

"Parkiranje ili garažiranje vozila rješavati u okviru urbanističke parcele po normi:

- stanovanje 1 – 1.2 PM / 1 stambenoj jedinici;

- poslovanje – 10 PM /1000 m².

Parking mjesta predvidjeti sa dimenzijama 2,5 x 5,0 m, min. 4,8 m. Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje."

U vezi sa prethodno navedenim, potrebno je predvidjeti broj parking mjesta (PM) koji će zadovoljiti broj od 115 stambenih jedinica i površinu poslovanja u pizemlju koja za dva poslovna prostora i tri lokala ukupno iznosi 1430,42m². Takođe, potrebno je korigovati rapored PM u parteru budući da pojedina PM izlaze van obuhvata urbanističke parcele, a niz sa parkig mjestima uz bulevar kod kružnog toka u potpunosti ukinuti. Potrebno je korigovati i parking mjesta u garaži kod kojih je širina parking mjesta manja od 2,5m.

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.

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno je 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 GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

