



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/24-15502/2
Podgorica, 10.03.2025. godine

MODEL SLOVENIA INVEST DOO

ULCINJ

Polje bb

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

Aktom broj 05-332/24-15502/1 od 26.11.2024.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se Model Slovenia Invest Doo Ulcinj zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Archistudio“ DOO Ulcinj, ovjereno elektronskim potpisom dana 18.11.2024.godine u 14:37:02 + 01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na lokaciji koju čini UP A6 UP4, zona A, blok 6, koju čine kat.parcele br. 6299, 6300, 6301 i 6446 KO Novi Bar u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica IV" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 39/13), Opština Bar.

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, 86/22 i 4/23), 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 159 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđeno je da postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka okončaće se po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka, ako je to povoljnije za stranku.

Uvidom u dostavljeno Idejno rješenje ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće nedostatke:

- Neophodno je dostaviti **Izjavu geodetske licencirane organizacije**: o tačnoj lokaciji planiranog objekta, sa podacima od kojih katastarskih/urbanističkih parcela ili njihovih dijelova se sastoji lokacija objekta i u kojoj površini, kao i preko kojih katastarskih/urbanističkih parcela, odnosno sa koje javne saobraćajnice je obezbijeđen prilaz lokaciji i objektu i u čijem vlasništvu su iste.
- Neophodno je dostaviti **geodetsku podlogu**, ovjerenu od strane licencirane geodetske firme, ne stariju od 6 mjeseci.
- Površinu lokacije je neophodno uskladiti sa površinom iz Elaborata parcelacije po DUP-u. Takođe, u Izjavi odgovornog inženjera, u tabelarnom prikazu ostvarenih

parametara neophodno je korigovati ostvarene vrijednosti indeksa zauzetosti i ostvarenosti.

- Neophodno je dostaviti grafički prilog **Šira situacija planiranog stanja**, koja treba da bude preključena sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenosti planiranih objekata od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost. Jasno prikazati udaljenost najisturenijih dijelova objekta u odnosu na susjedne parcele. Na širem situacionom planu je potrebno prikazati cijelu urbanističku parcelu te tabelarno prikazati urbanističke parametre na nivou planiranog kompleksa i dati legendu površina za parterno uređenje, položaj regulacione i građevinske linije, kao i granice katastarskih parcela.
- Neophodno je dostaviti grafički prilog **Uža situacija sa osnovom prizemlja**. Uža situacija treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, krovnih ravni (terasa, vijenac, sljeme), terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl.), kotama udaljenja objekta od objekata u neposrednom okruženju, kao i ucrtanom saobraćajnicom po DUP-u i saobraćajnim priključkom za predmetnu urbanističku parcelu.
- Takođe, neophodno je korigovati površinski parking prostor u okviru parcele, budući da su evidentirana parking mjesta kojima nije moguće pristupiti, kao i parking mjesta kojima se pristupa preko pješačke površine – trotoara, što nije opravdano sa funkcionalnog aspekta i aspekta bezbjednosti pješaka. U skladu sa navedenim, neophodno je obezbijediti nedostajući broj parking mjesta za potrebe objekta, a sve prema normativima iz Planskog dokumenta.
- Uvidom u dostavljeno idejno rješenje evidentirano je da su etaže od 1. do 4. sprata u funkciji apart hotela, dok su na etažama od 5. do 11. sprata predviđene stambene jedinice. Projektom je predviđen jedan zajednički ulaz za stambeni dio objekta i za apart hotel. Shodno članu 3 *Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Sl. List Crne Gore", br. 36/18)* hotel je funkcionalna građevinska cjelina, odnosno dio građevinskog objekta sa zasebnim pristupom i zasebnim ulazom, horizontalnim i vertikalnim komunikacijama. Hotel ima recepciju sa holom, smještajne jedinice, restoran sa kuhinjom i toalete za goste. Shodno članu 5 *Pravilnika* Apart hotel je hotel čije su sve smještajne jedinice apartmani. Apart hotel koji sadrži, u potpunosti, apartmane sa kuhinjom, ne mora da ima i restoran sa kuhinjom. Apart hotel koji sadrži, u potpunosti ili djelimično, apartmane koji nemaju kuhinju, mora da ima i restoran sa kuhinjom. **U skladu sa navedenim, neophodno je obezbijediti zaseban ulaz za dio objekta koji je namijenjen apart hotelu i obezbijediti neophodne sadržaje.**
Takođe, prema tabeli planskih bilansa i kapaciteta za predmetnu lokaciju je dozvoljeno 32 stana, odnosno dozvoljena površina stanova iznosi 4 758,80m², dok površina centralnih funkcija iznosi 1 189,70m². Uvidom u dostavljeno idejno rješenje evidentirane su 32 stambene jedinice, odnosno površina stambenog dijela objekta iznosi 2 667,32 m², dok površina centralnih funkcija iznosi 2 581,84 m². **Neophodno je ostvarene površine uskladiti sa smjernicama definisanim Planskim dokumentom.**
- Evidentirani su jednoiposobni stanovi od 59,01m² i 59,73m² dok je *Pravilnikom o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Službeni list Crne Gore", br. 66/23, 113/23, 12/24)* propisano da minimalna površina

jednopo sobnog stana iznosi 60,60m². Površine stanova je neophodno korigovati u skladu sa navedenim Pravilnikom.

- Shodno *Pravilniku o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Službeni list Crne Gore", br. 66/23, 113/23, 12/24)* obavezan sadržaj stambenog objekta čine zajedničke prostorije. U skladu sa tim, za stambeni dio objekta neophodno je predvidjeti prostor za smještaj pribora za održavanje higijene zgrade i spremišta za bicikla i kolica
- Uvidom u dostavljene 3D prikaze objekta evidentirano je da su ozelenjene krovne površine natkrivene, a nisu uzete u obračun ukupne BGP objekta. Budući da je konstatovano da su zelene krovne površine prohodne, kao takve moraju ući u obračun ukupne BGP objekta.

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 7 (sedam) 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**

