



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: 05-332/25-2634/2

Datum: 15.04.2025.godine

„N AND D“ DOO

BAR

Prve Bokeljske brigade 1a

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

Aktom br. 05-332/25-2634/1 od 20.02.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta, „N AND D“ DOO dostavio je idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „IDAA STUDIO“ DOO, za izgradnju objekta stambene namjene na lokaciji koju čine kat.parcele br. 3054/30, 3055/8, 3055/13 KO Pečurice, UP 266, 267 i 268, u zahvatu DUP-a „Veliki pijesak“, u zoni A, podzona A1, blok 1, 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, 82/20, 86/22 i 4/23), utvrđena su ovlašćenja 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 dostavljeno Idejno rješenje i predmetni Planski dokument ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće nedostatke:

Shodno grafičkom prilogu br.3 – *Uža situacija* i Izjavi geodete evidentirano je da kat.parcele br. 3055/12 i 3054/31 KO Pečurice ulaze u sastav predmetne lokacije. U skladu sa tim neophodno je iste navesti u svim djelovima tehničke dokumentacije gdje se pominje lokacija. Takođe, površine ovih kat.parcela je neophodno uzeti u obračun površine lokacije i ostvarene urbanističke parametre je neophodno računati u odnosu na tu površinu.

Uvidom u grafičku dokumentaciju utvrđeno je da je etaža, koja je u projektu nazvana “podrum -1” otvorena sa 3 strane i njen vertikalni gabarit se nalazi iznad kote terena oko objekta. U tekstualnom dijelu Planskog dokumenta je definisano da je suteran nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote končno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom. Shodno navedenom, etaža “podrum -1” se ne može tretirati kao podzemna etaža već kao suteran, odnosno nadzemna etaža, što upućuje da je planirani objekat spratnosti Po+S+P+4. Dalje, prema planskom dokumentu, *dozvoljena spratnost za predmetnu lokaciju jeste 5 nadzemnih etaža*. Iz prethodno navedenog utvrđeno je da je spratnost planiranog objekta je šest nadzemnih etaža te se konstatuje **prekoračena dozvoljena spratnost**. Neophodno je spratnost objekta korigovati u skladu sa smjernicama definisanim planskim dokumentom.

Članom 159 Zakona o izgradnji objekata (“Službeni list Crne Gore”, br. 019/25 od 04.03.2025) propisano 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

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