



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: 05-332/25-8407/2
Podgorica, 10.09.2025. godine

„HTZ GRADNJA” DOO BAR

BAR

Jovana Tomaševića G9/III

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

Aktom broj 05-332/25-8407/1 od 01.07.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratilo se „HTZ GRADNJA” DOO BAR, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane ARCHISOFT d.o.o. BAR, za izgradnju stambeno poslovnog objekta na UP katastarskim parcelama broj 3016/1, 3017/1, 3014/1 KO Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Polje Zaljevo” (“Službeni list Crne Gore”, - opštinski propisi br. 27/12), Opština Bar.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje i opštu dokumentaciju, ukazujemo na sljedeće:

Sve grafičke priloge, uključujući 3d prikaze, potrebno je dostaviti potpisane od strane ovlašćenog inženjera na **Obrascu 6** u skladu sa *Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta* (“Službeni list Crne Gore”, br. 044/18, 043/19).

U Izjavi projektanta je potrebno uskladiti podatke o obezbijedenom prilazu predmetnoj lokaciji sa podacima navedenim u Izjavi geodetske organizacije.

U tehničkoj dokumentaciji idejnog rješenja nije moguće obuhvatiti, parterno rješavati, kao ni tretirati zelenilom i podzidama katastarske parcele koje nisu dio predmetne lokacije, što se posebno odnosi na katastarsku parcelu 3016/2 KO Polje, koja je prikazana kao ozelenjena površina na 3d prikazima idejnog rješenja, kao i susjedne katastarske parcele tretirane na grafičkom prilogu Situacija _ Prizemlje.

Dalje je planskim dokumentom, poglavlje 3.2.2.1. *Mješovite namjene (MN) - stanovanje sa poslovanjem i proizvodnjom dijelovi urbanističkih blokova 1,2, 3, 4, 5, 6 i 7*, propisano da je minimalni procenat ozelenjenih površina na parceli 20% od ukupne površine lokacije. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, utvrđeno je da na predmetnoj lokaciji koju čine katastarske parcele 3016/1, 3017/1 i 3014/1 KO Polje, nije ostvaren zadovoljavajući procenat ozelenjenih površina, odnosno da nije ispoštovan planom zadat parametar. Isto je potrebno korigovati, vodeći računa da se u okviru partera i dijela parkinga planira zeleni pojas koji bi oplemenio dominantne betonske površine.

Prilikom planiranja pejzažnog uređenja parcele potrebno je voditi računa o estetici i funkcionalnosti, a pri izboru hortikulturnog rješenja prednost dati autohtonim botaničkim vrstama i zatečenoj vegetaciji. U skladu sa tim, potrebno je dostaviti prilog *Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena* koji treba da sadrži kompletan obuhvat sa legendom/tabelom materijala završne obrade površina partera. U okviru legende/tabele egzaktno navesti sve površine i njihov procenat. Na prilogu prikazati osnovu koja je u direktnom kontaktu sa terenom.

Generalno oblikovanje prizemlja mora biti jasno definisano i reprezentativno kako bi se stvorio skladan odnos između funkcionalnosti i estetike. To podrazumijeva pažljivo planiranje ulaza u objekat, pješačkih staza adekvatnih dimenzija oko objekta i jasno definisane pristupe.

Prilikom projektovanja stambenih prostorija u prizemlju važno je obezbijediti zadovoljavajući stepen intimnosti. Parternim rješenjem, odnosno planiranjem zelenog pojasa, treba predvidjeti odvajanje pješačkih staza a posebno interne saobraćajnice od stambenih prostorija, a u slučajevima kada su stambene prostorije orjentisane jedna ka drugoj predvidjeti zaštitu u vidu pokretnih pregrada, dekorativnih fasadnih rešetki, brisoleja itd.

Prilikom projektovanja objekta treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme. Kroz urbanističku postavku je potrebno definisati volumen i formu objekta, a naknadno kroz dalju razradu definisati opnu i fasadu. Objekat bi trebalo da bude pravilnih geometrijskih oblika, tako da se izbegnu suvišni lomovi koji prate oblik parcele, što se posebno odnosi na dio objekta gdje je u prizemlju planirano poslovanje, a čime se narušava vizuelno jedinstvo i estetska vrijednost projekta.

Likovno i oblikovno rješenje objekta mora da slijedi klimatske karakteristike područja i da svojim arhitektonskim izrazom doprinosi opštoj slici i doživljaju uređenog mjesta. Obrada fasada mora biti izvedena od kvalitetnih i primjerenih materijala, dok kolorit objekta mora biti usklađen sa njegovom funkcijom, prirodnim okruženjem, građevinskim nasljeđem i klimatskim uslovima. U skladu s tim, potrebno je dodatno preispitati kolorit fasada, sekundarnu plastiku, kao i projektantski pristup u oblikovanju pojedinih elemenata. Potrebno je preispitati raspored i dimenzije horizontalnih prozora, jer njihova neusklađenost remeti ritam i sklad fasade, narušavajući estetsku vrijednost objekta. Osim toga, potrebno je preispitati upotrebu stakla u ograđivanju terasa i razmotriti mogućnost primjene ograda od čeličnih profila, te detaljnije prikazati predviđene ograde i njihovu materijalizaciju.

U materijalizaciji je izostavljena obrada fasadnih površina koja je ključna za identitet jednog stambenog objekta. Neophodno je predvidjeti adekvatnu teksturu i izražajnost fasade, vodeći se planom propisanim smjernicama koje predviđaju upotrebu prirodnog autohtonog kamena, maltera bijele ili druge pastelne boje, drveta za izradu pergola, sjenila, ograda, škura i mobilijara uz mogućnost upotrebe i savremenih materijala.

Potrebno je jasno definisati smjerove kretanja na dijelu interne saobraćajnice koja je planirana na granici sa susjednom parcelom 3018/1 KO Polje. Saobraćajno rješenje treba biti funkcionalno i optimalno, uz posebnu pažnju na obezbjeđenje sigurnog prostora za pješake oko objekta i uz saobraćajnicu.

Saobraćaj na prilazu garaži mora biti organizovan tako da se izbegnu konflikti, jasno prikazujući smjerove kretanja i vodeći računa o minimalnoj širini internog kolskog prolaza od 2,5 metra. Takođe, potrebno je precizno prikazati dimenzije i nagibe saobraćajnice i rampi sa svim relevantnim kotama, iskotirati prekide rampi, parking mjesta i prilaznu komunikaciju unutar garaže.

Na grafičkim priložima jasno označiti sve relevantne apsolutne i relativne kote (posebno u dijelu saobraćajnice sa kojih se pristupa parceli i parteru), pristupe parceli, ulaze u objekat i orijentaciju.

U tabelarnom prikazu ostvarenih površina potrebno je navesti i ostvoreni broj parking mjesta, ostvoreni procenat zelenila i površinu koju zauzima stanovanje i poslovanje odvojeno, uz osnovne parametre.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku potrebno je 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 3 (tri) dana od dana prijema ovog obavještenja. U suprotnom, ovaj javnopravni organ će donijeti rješenje bez vašeg izjašnjenja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

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