



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Direktorat za sprovođenje državnih  
smjernica u oblasti arhitekture

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

Broj: 05-332/24-918/2  
Podgorica, 10.04.2024. godine

**„VM INŽENJERING“ Doo**

**Podgorica**

Bulevar Dr. Ibrahima Korstovića, br.32

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

Aktom broj: 05-332/24-918/1 od 23.01.2024.godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, obrati se „VM INŽENJERING“ D.O.O Bar, zahtjevom za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „ARCHISOFT“ Doo Bar, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 22.01.2024. godine u 12:49:24 + 01'00" za izgradnju stambeno- poslovnog objekta na lokaciji koju čine kat.parcele br.3661/4, 3662/3, 3664/15 i 3664/24 sve KO Novi Bar, koje obrazuju dio UP 16 zona N, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 32/09), 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 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:

Uvidom u tehničku dokumentaciju idejnog rješenja utvrđeno je da je za predmetnu lokaciju dobijena saglasnost Glavnog državnog arhitekta broj 09-8126/9-22 izdata u Podgorici 15.03.2023. godine. Daljim uvidom, konstatuje se da je predmetnim zahtjevom izrađeno izmijenjeno idejno rješenje kako bi se iskoristili dozvoljeni kapaciteti predviđenim urbanističko-tehničkim uslovima. Članom 98 stav 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) utvrđeno je, da nakon podnesene prijave građenja, revidovani glavni projekat se može mijenjati samo pod uslovom da je izmjena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovim, kao i da je investitor dužan da pribavi novu saglasnost glavnog državnog odnosno gradskog arhitekta na novo idejno rješenje. S tim u vezi, neophono je **dostaviti prijavu građenja i zapisnik sa terena od strane nadležnog organa – urbanističko-građevinskog inspektora.**

Uvidom u Urbanističko-tehničke uslove i smjernice iz Planskog dokumenta za predmetnu lokaciju koja se nalazi na dijelu urbanističke parcele UP 16 u zoni N, planirana je namjena **turističko stanovanje**. Nadalje, turističko stanovanje podrazumijeva objekte građene za pružanje turističkih usluga ishrane i smještaja (moteli, pansioni, vile i sl.) ili objekte koji se povremeno koriste za ove namjene (odmarališta, hosteli, kuće za odmor i slično). Smjernicama iz plana omogućava se planiranje poslovnih djelatnosti i u objektima turističkog stanovanja, po pravilu u prizemnim ili nižim etažama. Uvidom u predmetno idejno rješenje konstatuje se da je objekat projektovan isključivo kao stambeno-poslovni, te se da zaključiti da **isti nije u skladu sa zadatom detaljnom namjenom površina shodno planskom dokumentu** tj. da ne potpada pod prethodno navedene kategorije objekata turističkog stanovanja (moteli, pansioni, vile, odmarališta, kuće za odmor...). S tim u vezi, neophodno je objekat prilagoditi namjeni, te kroz kompletnu tehničku dokumentaciju idejnog rješenja i zahtjev korigovati posotojeći naziv objekta (stambeno-poslovni).

Sagledavajući predmetno idejno rješenje konstatuje se da je saobraćajni prilaz objektu planiran putem dva priključka i to: jedan priključak kojim se pristupa garaži u podrumu objekta, dok se drugim priključkom pristupa parking površinama u parteru. Nadalje, imajući u vidu navode u dijelu tehničkog opisa idejnog rješenja, da za projektovano saobraćajno rješenje investitor posjeduje **potpisano pozitivno mišljenje nadležnog Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Bar**, isto je potrebno dostaviti budući da ono nije priloženo u sklopu tehničke dokumentacije predmetnog idejnog rješenja.

U okviru predmetne lokacije za građenje potrebno je **predvidjeti reprezentativniji pješački prilaz objektu**, budući da sa ulice nema omogućenog direktnog pješačkog pristupa objektu, već se u dva projekovana ulaza u objekat pristupa na način da se mora okružiti oko kompletnog objekta.

Planskim dokumentom je propisano da se indeksi zauzetosti za predmetnu lokaciju definiše kao SI i iznosi 40% - 75%. Konkretno, za predmetnu lokaciju minimalna zauzetost pod objektom iznosi 1.053,00 m<sup>2</sup>, dok maksimalna zauzetost pod objektom iznosi 1.974,00 m<sup>2</sup>. Indeks zauzetosti važi kao maksimalna vrijednost za sve etaže i ne može da se tumači kao vrijednost samo na nivou prizemlja. S tim u vezi, **potrebno je dostaviti pokaznicu površina koje su ušle u obračun zauzetosti lokacije**. Prednje prikazati na zasebnom grafičkom prilogu na kojem će biti prikazane citirane površine odvojene šrafurom/bojom.

Prilikom oblikovanja objekta treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, odnosno vizuelnom jedinstvu objekta. Ovo se posebno odnosi na oblikovanje dvorišnih

fasada objekta, koje su u odnosu na ostatak objekta (prednja fasada ka ulici) ostale nerazrađene, čime se ugrožava vizuelno jedinstvo i estetska vrijednost projekta. S tim u vezi, neophodno je **predloženu materijalizaciju prednje i bočnih fasada primijeniti i na dvorišnim fasadama, posebno u vidu primjene drveno-kompozitnih ploča.**

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 5 (pet) 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.

Rješenje obradila:  
Načelnica Direkcije  
Pavićević Nataša, dipl.pravnik

*P. Pavićević*

V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh



*Minić Siniša*