



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 05-332/25-12010/3
Podgorica, 24.12.2025.godine

„OLD CITY“ DOO

Ulcinj

Totoši bb

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

Aktom broj 05-332/25-12010/1 od 30.09.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „OLD CITY“ Doo, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje, projektovano od strane „CILING“ Doo, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 19.11.2025.godine u 23:28:42 + 01'00', za izgradnju objekta mješovite namjene, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 3573/95 i 3573/177 KO Pečurice, koje obrazuju dio UP 691, zona A, zona A3, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Veliki Pijesak“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 115/20“), Opština Bar.

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na: 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona, u pogledu usaglašenosti sa: urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije; osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta); 2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 5 ovog zakona.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima koji se preuzimaju u skladu sa zakonom kojim se uređuje uređenje prostora, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke. Članom 9 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 8 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uvidom u tehničku dokumentaciju dopunjenog idejnog rješenja ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke:

Projektni zadatak, kao i svu tehničku dokumentaciju uredno potpisati i ovjeriti od strane investitora/projektanta.

Parking mjesto je dio prostora namijenjen, tehnički opremljen i uređen za parkiranje jednog putničkog automobila, a obuhvata prostor gdje se automobil zadržava." Manevrisanje automobila kroz garažu mora teći neometano, što znači da nije moguće uslovno parkiranje, pri kojem izlazak jednog vozila zavisi od izlaska drugog parkiranog vozila. S tim u vezi, parkiranje u podrumu nije adekvatno projektovano budući da je manevrisanje automobila moguće jedino kao uslovno. Uz tehnički opis je neophodno dostaviti specifikaciju lift platforme i auto-lifta, kako bi se utvrdilo da li su idejnim rješenjem ispunjeni uslovi za primjenu istih. Takođe, potrebno je numerisati sva parking mjesta, te u tehničkom opisu navesti broj ostavrenih parking mjesta kako u parteru tako i u podrumskim etažama.

Planskim dokumentom potrebno je zadovoljiti zadati minimalni procenat zelenila (zelenilo na slobodnom tlu) koji konkretno iznosi 30% (str.141). Ostvarenu površinu zelenila u m² i procentu prikazati na graf. prilogu *Siatacija sa uređenjem terena* kao i u tehničkom opisu idjenog rješenja.

Nadalje, smjernicama iz planskog dokumenta, poglavlje *Opšti uslovi za pejzažno uređenje*, između ostalog propisano je "U toku izrade projektne dokumenacije obavezna je prethodna inventarizacija, taksacija i valorizacija postojećeg zelenila (autohtonog, egzota i tradicionalnokultivisanog) u cilju maksimalnog očuvanja i uklapanja postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja. Postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja terena." Imajući prednje u vidu, potrebno je uraditi **Elaborat pejzažne taksacije za predmetnu UP**.

U tekstualnom dijelu planskog dokumenta na strani 95 navodi se "Prostor oko objekata treba da bude posebno parterno arhitektonski riješen. Radi očuvanja ambijenta, na dijelu terena u nagibu, preporučuje se izgradnja podzida ne viših od 1,5 m. Primjeniti podzide, suvomeđe, ogradne zidove, stepenice, rampe i sl. elemente primorske arhitekture partera, a preporučuje se da budu rađeni u kamenu". S tim u vezi, visinu svih projektovanih podzida iskotirati na presjecima i izgledima idejnog rješenja.

Na prilogu *Uža situacija* ucrtati saobraćajnice po DUP-u i iskotirati udaljenje građevinskih linija. Ozelenjenu površinu na kat. parceli br. 3573/179 KO Pečurice nije moguće tretirati ni na koji način budući da ista ne čini lokaciju za građenje. Takođe, površina iste ne može biti uračunata u površinu zelenila na lokaciji.

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.

Karakteristični presjeci/izgledi moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, potporni zidovi, susjedni objekti.), relativne i apsolutne visinske kote i udaljenja od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi djelovi budu jasno prikazani. Na fasadama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih djelova objekta uz opis i legendu.

U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti *3d prikaze* objekta inkorporirane u šire realno okruženje iz gornjeg rakusa iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da nijedan dio objekta sa pripadajućim dijelom uređenja terena, ne ostane neprikazan.

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

