



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: 05-332/25-14887/2
Podgorica, 18.02.2026.godine

„GME“ DOO

Bar

Soho city, Lamela A

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

Aktom broj 05-332/25-14887/1 od 25.11.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „GME“ Doo Bar, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „CENTAR ZA PROJEKTOVANJE“ Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom dana 24.11.2025.godine u 16:22:07 + 01'00', za izgradnju poslovno-stambenog objekta u zoni centralnih funkcija, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 4061/1, 4065/2, 4058/2, 4058/4 i 4059/1 KO Novi Bar, koje obrazuju UP 15 i UP18, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 32/09), Opština Bar.

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25, 92/25) 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, 92/25), 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 idejnog rješenja ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke:

Dostaviti **kompletne** urbanističko-tehničke uslove br. 07-332/24-925/3 od 11.12.2024.godine za UP 18.

Uvidom u grafički prilog planskog dokumenta *Namjena* i prilog tabela sa urbanističkim parametrima utvrđeno je da UP 15 i UP 18 imaju istu namjenu-centralne funkcije. Nadalje, uvidom u prethodno citiran dio urbanističko-tehničkih uslova za UP 18 i urbanističko-tehničke uslove br. 06-333/24-14259/7 od 09.12.2024.godine za UP 15, utvrđeno je postoji neslaganje u istim buduću da su u UT za parcelu UP 15 izdati uslovi za površine centralnih funkcija, dok se u UT za parcelu UP18 nalaze smjernice za površine centralnih funkcija kao i za površine za *izgradnju objekata komercijalnih djelatnosti*.

Budući da se idejnim rješenjem ove dvije urbanističke parcele udružuju, a da su urbanističko-tehničkim uslovima date različite smjernice po kojim je potrebno vršiti usklađenost idejnog rješenja, posebno u dijelu postavljanja građevinskih linija, potrebno je dostaviti dopunjene Ut-e tako da isti budu usklađeni.

Nadalje, u slučaju da se dopunom ut-a izdaju smjernice i za komercijalne djelatnosti za obje parcele, obratiti pažnju na postavljanje nadstrešnice na objektu na način kako je to propisano planom "konzolne nadstrešnice ili nadstrešnice sa masivnom bravarskom konstrukcijom u zoni prizemne etaže, maksimalno do regulacione linije izvan građevinske linije, i to **isključivo u zoni ulazne partije**, sa min visinom 4m".

Takođe, planom se navodi da "visina prizemlja objekata namjenjenih komercijalnim djelatnostima mora biti na visini najviše 0,2m od visine pristupne saobraćajnice, kako bi se omogućila laka dostupnost pješacima", pa je potrebno iskotirati kotu poda prizemlja u odnosu na saobraćajnicu.

Planskim dokumentom propisano je "Na osnovu regulacione i građevinske linije prema ulici ili javnoj površini odredit će se položaj i gabariti objekata, unutrašnji kolsko-pješački saobraćaj, slobodni prostori, parkinzi i zelene površine". Na osnovu grafičkog priloga *Plan saobraćaja* utvrđeno je da se građevinska linija ka saobraćajnici postavlja na 10m od osovine saobraćajnice, pa je istu potrebno postaviti na propisanih 10m.

Osim navedenog, potrebno je građevinske linije prikazati na svim grafičkim priložima osnova i iste iskotirati.

Oblikovanje i materijalizacija predmetnog objekta je neprihvatljiva pa je isto potrebno u potpunosti izmijeniti.

Imajući u vidu da su u predmetnom objektu na petom, šestom i sedmom spratu projekatavne stambene jedinice i to njih 27, u pogledu usaglašavanja sa *Pravilnikom o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Službeni list Crne Gore", br. 66/23, 113/23, 12/24)*, potrebno je predvidjeti zajedničke djelove zgrade, prostor za smještaj pribora za održavanje higijene zgrade i spremišta za bicikla.

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

