



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: 05-332/25-15283/2
Podgorica, 18.03.2026.godine

„Ventura partners doo“ & „Volvox materials and construction doo“

Podgorica

Cetinjski put bb

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

Aktom broj 05-332/25-15283/1 od 03.12.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratili su se „Ventura parters“ doo i „Volvox materials and constrution“ doo, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „ARHIFORMA“ DOO Podgorica, dana 02.12.2025.godine u 21:22:21 +01'00', na lokaciji koju čine kat.parcele br. 4733/1, 4813/1 i 4814/6 KO Novi Bar, koje obrazuju dio UP 1, zona Aa, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 32/09“), Opština Bar.

Članom 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 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).

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 idejnog rješenja ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke:

Planskim dokumentom za predmetnu dio UP1, zona Aa, predviđena je namjena centralne funkcije. U okviru centralnih funkcija predviđena je izgradnja slobodnostojećih objekata, objekata u prekinutom i neprekinutom nizu, **prvenstveno namijenjenih poslovanju, administraciji, kulturi, obrazovanju, sportu i rekreaciji, trgovini i ugostiteljstvu kao i djelom višeporodičnom stanovanju**. Karakter namjene se određuje prema bruto granevinskoj površini (BGP) planiranih objekata u okviru jedne urbanističke zone (ukupna BGP). Pretežna namjena podrazumjeva **više od polovine ukupne BGP planiranih objekata**. Imajući prednje u vidu, konstatuje se da objekat

nije projektovan u skladu sa zadatom namjenom budući da se u istom pretežno projektuju stambene jedinice.

Smjernicama iz planskog dokumenta propisano je "minimalna udaljenost objekta od granice susjedne urbanističke parcele iznosi četvrtinu visine objekta, ali ne može biti manja od 5m, ako zidovi sadrže otvore za dnevno osvetljenje na prostorijama za stanovanje...". S tim u vezi, građevinsku liniju ka UP 21 je potrebno postaviti na propisanih 5m.

Na osnovu uvida u grafički prilog idejnog rješenja, *Osnova I sprata*, utvrđeno je da projektovana nadstrešnica prelazi zadatu građevinsku liniju, što nije omogućeno planskim dokumentom.

Uvidom u grafičke priloge idejnog rješenja konstatuje se da je na parteru projektovan evakuacioni izlaz iz garaže. Površinu evakuacionog izlaza je potrebno uključiti u obračun indeksa izgrađenosti i indeksa zauzetosti lokacije.

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