



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: 05-332/24-15807/4  
Datum: 10.02.2025.godine

„N and D“ d.o.o. iz Bara

BAR  
Barskih Logoraša br.5

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

**MINISTAR**

Slaven Radunović



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



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: 05-332/24-15807/4  
Datum: 10.02.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine – Direktorat glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), člana 18, člana 112 i člana 116 Zakona o Upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „N and D“ d.o.o. iz Bara, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „IDAA STUDIO“ d.o.o., za izgradnju objekta stambene namjene, na UP 266, 267, 268, na katastarskim parcelama br. 3054/30, 3055/8 i 3055/13 KO Pečurice, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Veliki pijesak“, u zoni A, podzona A1, blok1, Opština Bar (Sl. List CG – opštinski propisi 115/20), donosi

### RJEŠENJE

**Odbija se** zahtjev „N and D“ d.o.o. iz Bara, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „IDAA STUDIO“ DOO Bar, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 9.1.2025. godine u 23:13-05:00, za izgradnju objekta stambene namjene, na UP 266, 267, 268, na katastarskim parcelama br. 3054/30, 3055/8 i 3055/13 KO Pečurice, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Veliki pijesak“, u zoni A, podzona A1, blok1, Opština Bar (Sl. List CG – opštinski propisi 115/20).

### Obrazloženje

Aktom broj 05-332/24-15807/1 od 02.12.2024. godine, Direktoratu ovog Ministarstva, obratio se „N and D“ d.o.o. iz Bara, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „IDAA STUDIO“ d.o.o., za izgradnju objekta stambene namjene, na UP 266, 267, 268, na katastarskim parcelama br. 3054/30, 3055/8 i 3055/13 KO Pečurice, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Veliki pijesak“, u zoni A, podzona A1, blok1, Opština Bar (Sl. List CG – opštinski propisi 115/20).

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta je razmotrio predmetni zahtjev sa spisima predmeta, pa odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

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 i 86/22), 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.

**Uvidom u dostavljenu dokumentaciju idejnog rješenja i predmetni Planski dokument ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće nedostatke:**

Neophodno je dostaviti važeću potvrdu o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore.

Prema elaboratu parcelacije po DUP-u utvrđeno je da kp 3054/30 KO Pečurice ulazi u sastav UP266 umjesto kp 3054/26 KO Pečurice, koja je navedena u izjavi geodete o lokaciji. Shodno tome, neophodno je korigovati broj parcele u izjavi geodete.

Neophodno je dostaviti grafički prilog **Šira situacija planiranog stanja, koja treba da bude preklapljena sa ortofoto snimkom**, da sadrži udaljenosti planiranih objekata od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost. Jasno prikazati udaljenost najisturenijih dijelova objekta u odnosu na susjedne parcele. Na širem situacionom planu je potrebno prikazati cijelu urbanističku parcelu te tabelarno prikazati urbanističke parametre na nivou planiranog kompleksa i dati legendu površina za parterno uređenje, položaj regulacione i građevinske linije, kao i granice katastarskih parcela. Neophodno prikazati građevinske linije prema javnim površinama i susjednim parcelama i dimenzionirati njihov položaj na lokaciji. Građevinske linije je neophodno pozicionirati u skladu sa smjernicama iz Planskog dokumenta. Na situacionom planu je neophodno prikazati sve relevantne kote uređenog terena oko objekta.

Uz širu situaciju potrebno je priložiti **poprečni presjek kroz širu situaciju** koji prikazuje odnos (nivelacija, udaljenost) prema okolnim saobraćajnicama, objektima u zaleđu predmetnog objekta, te objektima ispred predmetnog objekta. Takođe, potrebno je prikazati potporne zidove na lokaciji sa svim dimenzijama.

Na osnovi podruma neophodno je dimenzionirati potporne zidove i dati visinske kote uređenog terena.

Uvidom u grafičku dokumentaciju idejnog rješenja utvrđeno je da je planirani objekat spratnosti Po+S+P+4. Prema planskom dokumentu, *dozvoljena spratnost za predmetnu lokaciju jeste 5 nadzemnih etaža*. Takođe, planski dokument *suteren* definiše kao *nadzemnu etažu kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su gabariti definisani građevinskom linijom*. Shodno navedenom, spratnost objekta je šest nadzemnih etaža te se konstatuje **prekoračena dozvoljena spratnost**.

Dalje, uvidom u 3D prikaze objekta evidentiran je zeleni krov iznad suterena. Shodno tome, na presjecima je neophodno prikazati potrebne slojeve za ozelenjavanje krovnih površina sa adekvatnom dubinom supstrata za **intezivne zelene krovove**. U suprotnom površinu suterena je neophodno uzeti u obračun indeksa zauzetosti na lokaciji.

**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. Na presjecima označiti liniju postojećeg terena, iskotirati ograde i visinu potpornih zidova, a volumetriju objekta prilagoditi kontekstu i zatečenoj morfologiji terena. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi dijelovi budu jasno prikazani.

Prema *Pravilniku o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Službeni list Crne Gore", br. 66/23, 113/23, 12/24)* obavezan sadržaj stambenog objekta jesu i zajedničke prostorije. Shodno tome u objektu je neophodno predvidjeti vjetrobran, koji je potrebno dimenzionirati u skladu sa navedenim pravilnikom.

**NAPOMENA:** U Planskom dokumentu se navodi da su *maksimalni kapaciteti zasnovani na maksimalnim dozvoljenim indeksima zauzetosti i izgrađenosti dozvoljenim na urbanističkim parcelama u okviru zona. Ovi podaci su korišćeni za proračun infrastrukturnih kapaciteta. Procjena je da se na svim parcelama neće izgraditi objekti jer se mora ispuniti uslov parkiranja vozila. Takođe, svi objekti se ne mogu izgraditi u maksimalnim indeksima, jer u odnosu na prostorne mogućnosti urbanističkih parcela ne mogu zadovoljiti sve zadate uslove.*

O navedenom imenovani je obaviješten aktom Ministarstva broj 05-332/24-15807/2 od 26.12.2024.godine - dokaz povratnica broj 05-332/24-15807/2 sa potpisom primaoca i pečatom pošte od 28.12.2024.godine.

Članom 111 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), utvrđeno je da prije donošenja rješenja javnopravni organ je dužan, osim u slučajevima iz člana 113 ovog zakona, da obavijesti stranku o rezultatima ispitnog postupka.

Članom 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), utvrđeno je da kada je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ može zahtjev usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

S tim u vezi, investitor je dostavio dopunu aktom broj 05-332/24-15807/3 od 13.1.2025.godine. Nakon izvršenog uvida u dostavljeno izjašnjenje, utvrđeno je da nije korigovana spratnost planiranog objekta u skladu sa smjernicama iz Planskog dokumenta, te se konstatuje prekoračenje urbanističkog parametra, koji se odnosi na visinsku regulaciju odnosno spratnost objekta.

Dalje, nije obezbijeđen vjetrobran, koji prema *Pravilniku o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu* ("Službeni list Crne Gore", br. 66/23, 113/23, 12/24) predstavlja obavezan sadržaj stambenog objekta, te je shodno citiranom članu 111 Zakona o upravnom postupku, a s pozivom na čl. 87.st.4.tač.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, donijelo je odluku, datu u dispozitivu ovog rješenja, budući da nijesu otklonjeni nedostaci, navedeni u obavještenju ovog Direktorata od 26.12.2024. godine.

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

**UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

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

**Mirjana Đurišić**

