



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: 05-332/25-12075/2
Podgorica, 16.12.2025. godine

„Mat Investments“ doo i Velid Matović

Bar

Medovskih rodoljuba 2a

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

Aktom broj 05-332/25-12075/2 od 01.10.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratili su se „Mat Investmetns“ doo i Velid Matović, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje, projektovano od strane „FETH Studio“ Doo Rožaje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 28.09.2025.godine u 19:34:01 +02'00', za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 3889/1, 3889/6 i 3889/10 KO Novi Bar, koje obrazuju dio UP 30, zona C, 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) utvrđena su ovlaštenja 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 idejnog rješenja ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke:

Idejnim rješenjem kao lokacija za građenje navode se kat.parcele br. 3889/1, 3889/6 i 3889/10 KO Novi Bar ukupne površine 1.284,42m². Uvidom u dosatavljeni Elaborat parcelacije predmetne parcele su ukupne površine 1.275,00m² pa je isto potrebno korigovati kroz kompletno idejno rješenje, a urbanističke prametare obračunati u odnosu na površinu novog stanja iz Elaborata.

U vezi sa prethodnim, korisna BRGP objekta koja po projektu iznosi 3.210,98m² prekoračuje maksimalnu BRGP zadatu planom 3.185,30m².

Uvidom u urbanističke-uslove br. 06-333/25-3162/5, odnosno saobraćajno-tehničke uslove za priključenje na javni put br. UPI-14-341/25-213/1, između ostalog se navodi da za potrebe izgradnje novnog objekta na lokaciji UP30, zona C, odnosno na kat.parceli 3889/6 KO Novi Bar, priključak na predmetnu urbanističku parcelu je potrebno prjektovati sa planirane saobraćajnice radnog naziva „Ulica 11“, u skladu sa grafičkim prilogom *Saobraćaj*. Predmetnoj lokaciji sagrađajni pristup nije obezbijeđen preko saobraćajnice „Ulica 11“, već preko 3889/12 i 3889/14 KO Novi Bar sa pravom službenosti prolaza. Imajući u vidu da u listovima nepokretnosti postoji zabilježba službenosti prolaza za kat.parcele 3889/10 i 3889/1 KO Novi Bar, potrebno je i za kat. br. 3889/6 KO Novi Bar dostaviti isto.

Smjernicama iz planskog dokumenta propisano je: “Minimalna udaljenost novog objekta od granice susjedne urbanističke parcele iznosi četvrtinu visine objekta, ali ne može biti manja od 3.5 metra, ako zidovi sadrže otvore za dnevno osvjetljenje na prostorijama za stanovanje. Ukoliko zidovi ne sadrže otvore za dnevno osvjetljenje na prostorijama za stanovanje (kao i ateljeima i poslovnim prostorijama) ova udaljenost se može smanjiti na jednu osminu visine objekta, ali ne može biti manja od 2 m. Izuzetno ova udaljenost može biti 1.5 m ako se parcela graniči sa gradskim zelenim neizgrađenim površinama”.

“Međusobna udaljenost objekata koji se grade u prekinutom nizu, iznosi najmanje polovinu visine višeg objekta, osim slobodnostojecih višespratnica. Udaljenost se može smanjiti na četvrtinu ako objekti na naspramnim bočnim fasadama ne sadrže otvore na prostorijama za stanovanje (kao i ateljeima i poslovnim prostorijama). Ova udaljenost ne može biti manja od 4,00 m ako jedan od zidova objekta sadrži otvore za dnevno osvjetljenje”.

Imajući u vidu da se gradnja planira da dijelu urbanističke parcele, potrebno je obezbijediti propisanu udaljenost od preostalog dijela urbanističke parcele i susjednih objekata shodno citiranom.

Smjernicama iz planskog dokumenta na predmetnoj lokaciji je potrebno obezbijediti 30% zelenila, što iznosi 382,50m². Ovaj procenat zelenila nije ostvaren budući da je idejnim rješenjem planirano 366m².

Nadalje, planskim dokumentom se navodi „Izgradnja podruma i suterena je ispod svih objekata dozvoljena, ali nije obaveza. Etaže ispod kote prizemlja tretiraju se kao suterenski i podrumski prostori i ne ulaze u proračun dozvoljene bruto površine objekta. Ukoliko se u suterenskoj ili podrumskoj etaži planiraju garažni prostori, gabarit podzemne etaže može biti veći od gabarita objekta, ali pod uslovom da se njenom izgradnjom ne ugrožavaju susjedni objekti ni parcele. Ukoliko je krov podzemne garaže ozelenjen i parterno uređen njen gabarit ne ulazi u proračun procenta zauzetosti parcele, već se smatra urenenom zelenom površinom”. Sagledavajući grafičke priloge idejnog rješenje konstatuje se da krov podzemne garaže nije ozelenjen i parterno uređen budući da na presjecima nije prikazana visina neophodnog supstrata, te s tim u vezi isti ulazi u obračun zauzetosti lokacije. Osim navedenog, podzemna građa svojim gabaritom prelazi lokaciju za građenje, odnosno ulazi u kat. parcelu br. 3875 KO Novi Bar, što nije omogućeno planskim dokuemtnom.

Shodno *Pravilniku o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu* (“Službeni list Crne Gore”, br. 66/23, 113/23, 12/24) definisani su uslovi za projektovanje zajedničkih djelova stambene zgrade, koji se odnose na predviđanje vjetrobrana, prostora za smještaj pribora za održavanje higijene zgrade i spremišta za bicikla, kao obaveznog sadržaja

stambene zgrade. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje nijesu evidentirana spremišta za bicikla i prostori za smještaj pribora za održavanje higijene, pa je isto potrebno predvidjeti.

Imajući u vidu da je zvaršna etaža/etaža krova neprohodna, istoj je potrebno obezbijediti samo servisni pristup putem penjalica, ne kako je to predviđeno idejnim rješenjem.

Uža situacija treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, krovnih ravni (terasa, vijenac, sljeme), terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl.), kotama udaljenja objekta od objekata u neposrednom okruženju, kao i ucrtanom saobraćajnicom po DUP-u.

Dostaviti korigovan prilog *Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena* sa legendom/tabelom materijala završne obrade površina partera sa njihovim površine i procentom. Prednje iz razloga jer se u gafičkim priložima 3d prikazi oko objekta nalazi pješačka površina koja nije adekvatno prikazana na situaciji sa uređenjem terena.

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.

U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti *3d prikaze objekata 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 DIREKTORA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
Mirjana Đurišić