



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
Direktorat glavnog državnog arhitekta  
i razvoj arhitekture

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

Broj: 09-332/23-3163/6  
Datum: 20.06.2023. godine

**GORAN PAJKOVIĆ**

**BAR**

Obala Iva Novakovića 18  
Sutomore

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**Vladan Stevović, M.Arch.**

**Vladan  
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović  
DN: c=ME, ou=Pravno lice,  
2.5.4.97=VATME-02760517, o=Ministarstvo  
ekologije prostornog planiranja i  
urbanizma, serialNumber=58355,  
givenName=Vladan, sn=Stevović,  
cn=Vladan Stevović  
Date: 2023.06.20 10:24:55 +02'00'



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

Broj: 09-332/23-3163/6  
Datum: 20.06.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni 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, 86/22 i 4/23), člana 18, 112 i 116 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca Pajković Gorana iz Bara, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Urbanizam projektovanje“ Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.06.2023. godine u 16:03:18, za izgradnju objekta CF-Višeporodično stanovanje velikih gustina sa poslovanjem Po+P+10, na lokaciji koju čine dio kat. parcele 4921/1; dio kat.parcele 4920/1; dio kat. parcele 4920/2; dio kat. parcele 4919; dio kat. parcele 4917/1; dio kat. parcele 4918/1; dio kat.parcele 4916/1, dio kat.parcele 4917/3, KO Novi Bar, Opština Bar, koje formiraju urbanističke parcele: dio UP15, UP17, UP18, dio UP20, UP22, zona P, u zahvatu Detaljnog urbanističko plana "Ilino" ("Sl.list Crne Gore"-opštinski propisi br. 32/09) Opština Bar, donosi

## R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev Pajković Gorana iz Bara, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Urbanizam projektovanje“ Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.06.2023. godine u 16:03:18, za izgradnju objekta CF-Višeporodično stanovanje velikih gustina sa poslovanjem Po+P+10, na lokaciji koju čine dio kat. parcele 4921/1; dio kat.parcele 4920/1; dio kat. parcele 4920/2; dio kat. parcele 4919; dio kat. parcele 4917/1; dio kat. parcele 4918/1; dio kat.parcele 4916/1, dio kat.parcele 4917/3, KO Novi Bar, Opština Bar, koje formiraju urbanističke parcele: dio UP15, UP17, UP18, dio UP20, UP22, zona P, u zahvatu Detaljnog urbanističko plana "Ilino" ("Sl.list Crne Gore"-opštinski propisi br. 32/09) Opština Bar.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-332/23-3163/1 od 12.04.2023.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se Goran Pajković, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Urbanizam projektovanje“ Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.04.2023. godine u 14:27:02, za izgradnju



objekta CF-Višeporodično stanovanje velikih gustina sa poslovanjem Po+P+10, na lokaciji koju čine dio kat. parcele 4921/1; dio kat.parcele 4920/1; dio kat. parcele 4920/2; dio kat. parcele 4919; dio kat. parcele 4917/1; dio kat. parcele 4918/1; dio kat.parcele 4916/1, dio kat.parcele 4917/3, KO Novi Bar, Opština Bar, koje formiraju urbanističke parcele: dio UP15, UP17, UP18, dio UP20, UP22, zona P, u zahvatu Detaljnog urbanističko plana "Ilino" ("Sl.list Crne Gore"-opštinski propisi br. 32/09) Opština Bar.

Glavni državni arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu 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, 86/22 i 4/23), 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.

Članom 88 stav 2 Zakona, utvrđeno je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m<sup>2</sup> i više, hotel odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, 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, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničko tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Shodno članu 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), građenje na dijelu urbanističke parcele je moguće do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan "Ilino" ("Sl.list Crne Gore"-opštinski propisi br. 32/09) opština Bar, na lokaciji koju čine dio kat. parcele 4921/1; dio kat.parcele 4920/1; dio kat. parcele 4920/2; dio kat. parcele 4919; dio kat. parcele 4917/1; dio kat. parcele 4918/1; dio kat.parcele 4916/1, dio kat.parcele 4917/3, KO Novi Bar, Opština Bar, koje formiraju urbanističke parcele : dio UP15, UP17, UP18, dio UP20, UP22, zona P, planirana je namjena centralne funkcije sa turističkim stanovanjem.

Uvidom u opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:



Smjernicama iz planskog dokumenta, *poglavlje 4.1 Uslovi u pogledu planiranih namjena*, navodi se da su sve urbanističke parcele u okviru zona definisane za određene namjene tako da je cjelokupan prostor podijeljen po funkcijama koje se na njemu odvijaju. Pojedinačne namjene za parcele date su kroz posebne uslove za uređenje prostora sa numeričkim pokazateljima i u grafičkim priložima. Planom je navedeno da su planirane namjene pretežne a ne isključive, što znači da podrazumijevaju i postojanje drugih, komplementarnih namjena. Namjena u okviru zone utvrđena je kao pretežna, što podrazumjeva više od polovine ukupne BGP određene namjene (str.26).

Detaljna namjena površina određena je ovim planskim dokumentom kao pretežna namjena i prikazana je u grafičkom prilogu broj 9. Uvidom u grafički prilog broj 9. *Plan namjene površina*, konstatuje se da je za predmetnu lokaciju UP 15, UP 17, UP 18, UP 20 i UP 22 predviđena namjena centralne funkcije. Planskim dokumentom je za centralne djelatnosti predviđeno (str. 28):

- uprava i pravosuđe
- sport, rekreacija, zabava i odmor
- udruženja građana i nevladine organizacije,
- zdravstvo i socijalna zaštita
- političke stranke i druge organizacije
- finansijske i druge slične uslužne djelatnosti
- vjerske zajednice
- saobraćajne usluge
- odbrana zemlje
- komercijalne i druge usluge
- prosvjeta (obrazovanje, školstvo)
- trgovina i ugostiteljstvo
- kultura, umjetnost i tehnička kultura

Nadalje, planirana namjena je pretežna ali podrazumijeva i postojanje drugih namjena kao što su: višeporodično stanovanje velikih gustina, turističko stanovanje i dr., ukoliko se mogu zadovoljiti propisani urbanistički parametri.

Uvidom u predmetno idejno rješenje utvrđeno je da je na lokaciji planirana izgradnja objekta višeporodičnog stanovanja (objekat spratnosti 11 nadzemnih etaža, u prizemlju se nalaze poslovni prostori dok su na 10 spratova projektovane stambene jedinice), što nije u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

U okviru komplementarnih namjena, u koliko se radi o stanovanju, potrebno je prikazati proračun gustine stanovanja.

Saobraćajni prilaz objektu i parking mjestima na lokaciji je predviđen preko četiri saobraćajnih priključaka i to: uvođenjem dvije interne saobraćajnice ka parking mjestima u parteru, saobraćajni priključak ka garaži objekta i saobraćajnica koja formira razdjelno ostrvo na uglu UP 22. Moguće je predvidjeti maksimalno dva saobraćajna priključka na predmetnoj lokaciji. Jednim saobraćajnim priključkom se treba obezbijediti pristup svim parking mjestima u parteru, dok se drugim saobraćajnim priljučkom obezbjeđuje prilaz garaži. Pridržavati se smjernica iz planskog dokumenta DUP Ilino u pogledu dimenzionisanja svih parking mjesta u garži i na parteru (dimenzije 2,5 x 5,0 m, min. 4,8 m). U koliko se parking mjesto nalazi uz stub, zid ili neki drugi vertikalni građevinski element, ogradu ili opremu proširuje se 0,30 do 0,60 m, zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa. Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje. Koristiti po mogućnosti zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava) i uz ili izmenu parkinga (poželjno na svaka tri parking mesta) zasaditi drvored, uvijek kada uslovi terena dopuštaju. Dimenzionisati interne saobraćajnice na lokaciji. Nije moguće planirati parking mjesta/paralelno parkiranje uz sam objekat.



Idejnim rješenjem u podrumskoj etaži planiran je garažni prostor koji svojim gabaritom ide do samih granica susjednih parcela. Ovo je moguće uz uslov da se njenom izgradnjom ne ugrožavaju susjedni objekti ni parcele i uz pisanu saglasnost susjednih vlasnika parcela. Planiranu garažu u svemu prilagodite Pravilniku o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Sl. list CG" br. 9/2012).

Opštim smjernicama planskog dokumenta, 4.7.1. *Opšti urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju novih objekata*, definisano je da su krovovi objekata kosi ili ravni, a krovni pokrivači adekvatni nagibu. Uvidom u idejno rješenje konstatovano je da je krov projektovan kao kombinovan što nije u skladu sa citiranim smjernicama shodno planu.

Planom je za zelenilo u okviru centralnih funkcija naročito važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste sa ciljem da se istakne važnost samih objekata ispred kojih se nalaze. Slobodne (računajući interne komunikacije i druge prateće sadržaje) i zelene površine u okviru ove namjene treba da zauzimaju minimum 30% od ukupne površine parcele. Uvidom u grafički prilog planskog dokumenta *br.11 Plan ozelenjavanja*, ustanovljeno je da se obodom saobraćajnica koje formiraju predmetu lokaciju planiraju drvoredi, te je potrebno primijeniti ovu smjernicu u idejnom rješenju.

Kako se idejnim rješenjem na djelovima krova objekta planira ozelenjavanje istih, potrebno je prikazati debljinu i slojeve koji ulaze u sastav zelenog krova.

Planskim dokumentom je propisano da višespratni slobodnostojeći objekti ne mogu zaklanjati direktno osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja. S tim u vezi potrebno je, u okviru grafičkih priloga, dostaviti analizu sjenki u odnosu na objekte u okruženju, za periode dana u godini (ravnodnevnica, kratkodnevnica, dugodnevnica) kroz svaki sat od izlaska do zalaska sunca.

Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima, potrebno je izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

Stepenište u objektu nije moguće planirati kao ratifikovano već je neophodno projektovati međupodest, sve u skladu sa pravilima struke.

Osim navedenog upućujemo na sljedeće tehničke nedostatke idejnog rješenja:

Svi grafički prilozi treba da sadrže orijentaciju, razmjernik i legendu površina.

Dostaviti Geodetsku podlogu sa potpisom i pečatom licencirane geodetske firme, ne starija od 6 mjeseci.

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.

O navedenom imenovani je obaviješten aktom Ministarstva broj 09-332/23-3163/3 od 24.05.2023. godine- dokaz povratnica broj 09-332/23-3163/3 od 25.05.2023. godine, sa potpisom primaoca i pečatom pošte od 27.05.2023. godine.

Članom 60 stav 3 Zakona o upravnom postupku ( „Službeni list Crne Gore“ broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), propisano je da ako stranka ne otkloni nedostatke u određenom roku, ovlašćeno službeno lice će, u roku od sedam dana od dana isteka roka iz stava 2 ovog člana, rješenjem odbiti podnesak. Samim tim, nije ispunjen ni član 11 Zakona o upravnom postupku, kojim je propisano da se u upravnom postupku moraju



pravilno i potpuno utvrditi sve činjenice i okolnosti koje su od značaja za zakonito i pravilno odlučivanje u upravnoj stvari.

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: 09-332/23-3163/5 od 08.06.2023.godine. Nakon izvršenog uvida u priloženu dopunu idejnog rješenja projektovanog od strane „Urbanizam projektovanje“ Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.06.2023. godine u 16:03:18, ovo Ministarstvo, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta je, shodno citiranom članu 60 stav 3 Zakona o upravnom postupku, a s pozivom na čl. 87.st.4.tač.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, donio odluku, datu u dispozitivu ovog rješenja, budući da nijesu otklonjeni svi nedostaci u tehničkoj dokumentaciji, navedeni u obavještenju ovog Direktorata od 24.05.2023. godine, a na što je ukazano u obrazloženju ovog rješenja.

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.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**Vladan Stevović, M.Arch.**

Vladan  
Stevović

Digitally signed by Vladan Stevović  
DN: c=ME, ou=Pravno lice,  
2.5.4.97=VATME-02760517, o=Ministarstvo  
ekologije prostornog planiranja i  
urbanizma, serialNumber=58355,  
givenName=Vladan, sn=Stevović,  
cn=Vladan Stevović  
Date: 2023.06.20 10:23:07 +02'00'