



Broj: 05-332/26-7968/2
Podgorica, 01.09.2026.godine

„RELJA COMPANY“

BAR

Ul. Šćepana Malog br.5

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

Aktom broj: 05-332/26-7968/1 od 05.06.2026. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se "Relja Company" Doo, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenog od strane "Concept Studio" Doo Podgorica, za izgradnju stambeno poslovnog objekta u okviru urbanističkog bloka -cijelina br.3, u zoni CD, koju čini katastarska parcela broj 2787/1 KO Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Polje-Zaljevo" („Službeni list Crne Gore” – opštinski propisi broj 27/12) Opština Bar.

Članom 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” broj 19/25, 92/25 i 160/25) utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na: 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m² 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, 92/25 i 160/25), 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.

Članom 10 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” broj 19/25, 92/25 i 160/25), navedeno je da se idejnim rješenjem utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekta, a naročito: uklapanje objekta u prostor; položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima; 3D vizuelizacija objekta; uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije.

Sagledavajući opštu i tehničku dokumentaciju dopunjenog idejnog rješenja, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

Neophodno je dostaviti kompletne Urbanističko tehničke uslove, budući da je uvidom u tehničku dokumentaciju utvrđeno da nedostaje dio tačke 6. i 7.2 UT uslova.

Uvidom u grafičke priloge presjeka utvrđeno je da se vertikalni gabarit podzemne etaže nalazi iznad kote terena i da je projektnom dokumentacijom tretirana kao podrum. Imajući u vidu da je podrum etaža kod koje se vertikalni gabarit u potpunosti nalazi ispod kote terena, a da je suteran etaža čiji vertikalni gabarit može nadvisiti kotu terena oko objekta 1/3 svoje visine, konstatuje se da je stvarna spratnost planiranog objekta Su+P+5, te je isto neophodno korigovati u tehničkoj dokumentaciji.

Neophodno je dostaviti rekapitulaciju površina po prostorijama za etažu prizemlja.

Na svim grafičkim priložima neophodno je dimenzionisati udaljenost građevinske linije od granica sa susjednim parcelama.

Uvidom u grafički prilog osnova prizemlja evidentirana je terasa koja prelaze građevinsku liniju. Istu je neophodno ukloniti ili smjestiti u okviru zadate građevinske linije.

Takođe, imajući u vidu da su na predmetnoj lokaciji evidentirani postojeći objekti, neophodno je da se kroz tekstualnu dokumentaciju idejnog rješenja jasno opiše postojeće stanje na lokaciji kao i planirane intervencije i promjene u prostoru.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku potrebno je 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 izjašnjenja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

**GENERALNA DIREKTORICA DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

