



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: 09-9827/4-2022  
Podgorica, 01.02.2023. godine

**“FIS JASE INVEST” DOO**

**PODGORICA**

Bracana Bracanovića br.60

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

**V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

**Vladan Stevović, M.Arch.**

Dostavljeno:  
-a/a  
-naslovu

**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: 2023.02.01 14:26:46 +01'00'



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: 09-9827/4-2022  
Podgorica, 01.02.2023.godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma- Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, 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 „Fis Jase Invest“ d.o.o. iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Bihor-ing“ d.o.o. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom dana 04.12.2022 godine u 18:56:41 + 01'00', za izgradnju stambenog objekta, na dijelu UP17, zona B, na katastarskim parcelama 4147/1 i 4159/4 K.O. Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ („Službeni list Crne Gore“ broj 32/09), Opština Bar, donosi

## R J E Š E N J E

**Odbija se** zahtjev „Fis Jase Invest“ d.o.o. iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Bihor-ing“ d.o.o. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom dana 04.12.2022 godine u 18:56:41 + 01'00', za izgradnju stambenog objekta, na dijelu UP17, zona B, na katastarskim parcelama 4147/1 i 4159/4 K.O. Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ („Službeni list Crne Gore“ broj 32/09), Opština Bar.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-9827/1 od 05.12.2022 godine Glavnom državnom arhitekti ovog Ministarstva, obratio se „Fis Jase Invest“ d.o.o. iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Bihor-ing“ d.o.o. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom dana 04.12.2022 godine u 18:56:41 + 01'00', za izgradnju stambenog objekta, na dijelu UP17, zona B, na katastarskim parcelama 4147/1 i 4159/4 K.O. Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ („Službeni list Crne Gore“ broj 32/09), Opština Bar.

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.

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 116 Zakon o upravnom postupku, utvrđeno je da kad je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ zahtjev može usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Ilino“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 32/09), Opština Bar, na dijelu UP17, zona B, na katastarskim parcelama 4147/1 i 4159/4 K.O. Novi Bar, planirana je namjena kolektivno stanovanje velikih gustina sa mješovitom namjenom centralnih funkcija.

Urbanistički parametri predviđeni za lokaciju su: BRGP=10.803,00 m<sup>2</sup>, indeks zauzetosti 0,75, indeks izgrađenosti 4,2, spratnost 11 nadzemnih etaža.

Uvidom u tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, utvrđeno je sledeće:

**Namjena parcele odnosno objekta nije usklađena sa Planom.** Idejno rješenje ne planira djelatnosti u objektu čija je namjena kolektivno stanovanje velikih gustina sa mješovitom namjenom centralnih funkcija. Shodno Planu, tačka 4.7.5. *Posebni urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima velikih i srednjih gustina stanovanja*, djelatnosti koje se mogu organizovati u prizemljima ovih objekata su: trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, usluge, sa svim podpodjelama. Nisu dozvoljene one djelatnosti koje ugrožavaju okolinu bukom i zagađenjima ili koje svojim funkcionisanjem ugrožavaju namjenu stanovanja. **Najmanje 50% površine prizemlja u planiranim objektima kolektivnog stanovanja sa djelatnostima mora biti namjenjeno djelatnostima. Preporuka je da kod ovakvih objekata kompletno prizemlje bude namijenjeno djelatnostima radi smislenog odvajanja funkcija objekta.**

**Idejnim rješenjem nije data situacija sa dispozicijom susjednih objekata i preciznom udaljenošću od novoplaniranog objekta. Prilog Situacija treba da sadrži osnovu krova objekta sa prikazom objekta u užem i/ili širem prostoru sa uređenjem terena.** Shodno smjernicama iz Plana, minimalna udaljenost novog objekta od granice susjedne urbanističke parcele iznosi četvrtinu visine objekta, ali ne može biti manja od 5 metara, 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 3 m.

**Saobraćajni priključak nije usklađen sa Planom i nije urađen prema grafičkom prilogu plana 8. Plan nivelacije i regulacije.** Saobraćajni priključak je predviđen preko kat. parcele 4159/2 K.O. Novi Bar. Ne mogu se uvoditi novi saobraćajni priključci.

**Saobraćaj u mirovanju, odnosno parkiranje ili garažiranje vozila, nije moguće rješavati kako je planirano idejnim rješenjem.** Parkiranje ili garažiranje vozila je potrebno rješavati shodno Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list Crne Gore“ br. 24/10 i 33/14), po normi optimalnoj za stanovanje 1,1 PM / 1 stambenoj jedinici; trgovina optimalno 60 PM / 1000 m<sup>2</sup>; poslovanje optimalno 30 PM / 1000 m<sup>2</sup>. **Parkiranje rješavati u okviru urbanističke parcele, i na drugačiji način nego što je predviđeno idejnim rješenjem, odnosno podzemnim garažama.**

**Projektni zadatak** nije dostavljen. Projektni zadatak idejnog rješenja je potrebno uskladiti sa članom 9 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019.) tako da sadrži sledeće: 1) uvod, 2) cilj i svrhu izrade tehničke dokumentacije; 3) predmet tehničke dokumentacije (opšti podaci o objektu, lokacija, namjena, kapacitet, faznost izgradnje, zahtjevani materijali, i podatke o zahtjevanom nivou instalacija i opreme); 4) osnove za projektovanje sa podacima o zahtjevanim tehnološkim procesima; 5) specifične zahtjeve; 6) potpis i ovjeru investitora.

U skladu sa članom 10 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019.), kada se radi idejno rješenje tekstualna dokumentacija idejnog rješenja sadrži **tehnički opis** projektovanog objekta sa navođenjem potrebnih komunalnih kapaciteta, sa posebnim osvrtom na materijalizaciju i obradu površina elemenata omotača (fasada i krovova), elemenata okvira stolarije/bravarije i dodatnih fasadnih elemenata (balkonskih ograda, brisoleja i elemenata dekora), kao i materijalizaciju i obradu površina u okviru uređenja terena, sa tabelom/legendom svih završnih obrada površina, njihovim površinama na terenu, potpisana od strane glavnog inženjera. **Precizno navesti završne materijale sa bojom prema RAL karti kao i procenat zelenila i procenat popločanja na parceli.**

Potrebno je dati podatak o **gustini stanovanja**. Gustina stanovanja predviđena Planom je 522 korisnika po hektaru i potrebno je usklađivanje sa ovim parametrom.

**Sve grafičke priloge koji su sastavni dio idejnog rješenja je potrebno uredno dostaviti.** Osnove objekta koji prikazuju spratove 2-6 su dostavljene kao jedan prilog. Sve osnove je potrebno dostaviti kao zaseban prilog, bez obzira na repeticiju u prostornoj organizaciji.

**Parterno uređenje i organizaciju parcele je potrebno korigovati i uskladiti sa Planom i pravilima struke.** Predloženo idejno rješenje ne dozvoljava organizaciju prostora za slobodno vrijeme niti ostvarivanja adekvatne zaštite korisnika prostora, budući da je kompletna parcela namijenjena saobraćanju, te parkiranju. Nisu planirani prostori za slobodno vrijeme korisnika, kao ni pješačke staze. Potrebno je idejno rješenje korigovati radi stvaranja optimalnih uslova za kretanje i boravak korisnika.

Shodno smjernicama iz Plana, prostor je potrebno upotpuniti u smislu unošenja novijih stremljenja organizacije življenja koja se oslikavaju kroz modele koji teže ujednačenju i integraciji potreba svih korisnika prostora, što se ostvaruje kroz pravilan odnos i potpuno prožimanje aktivne i pasivne rekreacije.

Teksualnim dijelom plana str. 70, poglavlje *Zelenilo kolektivnog stanovanja* predviđeno je sledeće: Ova kategorija se može posmatrati još i kao kategorija blokovskog zelenila s obzirom da se radi o grupi stambenih blokova u kojima se planira naseljavanje velikog broja stanovnika. Osnovni principi ozelenjavanja zasnivaju se na ekološko estetskim

kriterijumima, menu kojima najveći značaj ima pravilan smještaj onih elemenata koji utiču na zaštitu od okolnih zaganjujućih faktora.

- Prema smjernicama iz GUP-a u okviru stambenih blokova neophodno je obezbijediti **30% zelenih površina**.

- U unutrašnjosti bloka podižu se grupe zelenila sa posebnom namjenom npr. **prostori za igru najmlađih, prostor za igru i sport** kao i **površine za pasivan odmor** stanovnika bloka sa klupama za odmor, česmama i sl.

- **Staze** unutar bloka su obično krivolinijske, izvedene u pejzažnom stilu, a gustim i visokim grupama drveća poželjno je maskirati pojedine jednolične obrise granevina. Neophodno je takone voditi računa da se obezbijedi dovoljan priliv svjetlosti u unutrašnjost bloka. Mikroklimatske razlike izmenu osunčane strane i strane u sjenci ponekad su velike zbog čega individue pojedinih vrsta teško uspijevaju, tako da pri odabiru biljaka treba u velikoj mjeri poštovati uslove svjetlosti, sjenke i relativne vlage u vazduhu.

- **Prostor za igru djece** mora da pruža uslove za bezbjedan boravak u njemu, da zadovoljava zdravstveno higijenske uslove (da je osunčan i ocjedit) i da ima:

- Raznovrsne zastore za prostore različitih namjena

- Opremu koja obezbjeđuje bogatstvo i kreativnost igre, sa minimalnom mogućnošću povrede

- Dovoljno zelenila, drveće sa velikim krošnjama radi potrebnog zasjenčenja, sa ostavljanjem sunčanih prostora za igru.

- Veliku važnost na ovakvim površinama ima dobro odabrani sadni materijal. Biraju se vrste koje mogu da podnesu penjanje, lomljenje i savijanje, a izbjegavaju se sve biljke sa izraštajima koji mogu da povrijede (trnovi, oštre grane, plodovi) i one vrste koje imaju otrovne djelove.

- Usled velikog opterećenja i izloženosti zelenila oštećivanju, ove zelene površine zahtijevaju intenzivno održavanje.

- obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo i drvoredi (preuzeti uslove iz kategorije Linerano zelenilo).

Izraditi **Studiju sijenki** u odnosu na objekte u okruženju, naročito sa sjeveroistočne strane. Shodno smjernicama iz plana, višespratni slobodnostojeci stambeni objekat ne može zaklanjati direktno osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

Shodno Planu, tačka 4.7.4. *Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata kolektivnog stanovanja za veliku gustinu stanovanja* propisano je da minimalna udaljenost novog objekta od granice susjedne urbanističke parcele iznosi četvrtinu visine objekta, ali ne može biti manja od 5 metara, 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 3 m. Izuzetno ova udaljenost može biti 3 m ako se parcela graniči sa gradskim zelenim neizgranenim površinama. Na ovaj način se obezbjeđuje optimalan odnos izmenu objekata u pogledu insolacije i obrušavanja.

**U oblikovanju i materijalizaciji** potrebno je korigovati idejno rješenje u smislu obrade fasada sa adekvatnom zaštitom od sunca i pretjerane insolacije radi povećanja energetske efikasnosti i komfora stanovnika, na djelovima objekta gdje je najpotrebnije, vodeći računa o cjelovitosti idejnog rješenja u pogledu oblikovanja i materijalizacije. Takođe, potrebno je predvidjeti uređaje za klimatizaciju u stambenim jedinicama, a spoljne jedinice pozicionirati na fasadi uz primjenu arhitektonskih detalja (briseleji i sl.) radi očuvanja vizuelnog identiteta i zaštite od sunca.

O navedenom imenovani su obaviješteni aktom Ministarstva broj 09-9827/2 od 12.01.2023.godine- dokaz povratnica broj 09-9827/2 od 13.01.2023.godine, sa potpisom primaoca i pečatom pošte od 23.01.2023.godine.

Članom 60 stav 1 Zakona o upravnom postupku ( „Službeni list Crne Gore“ broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), propisano je da kad podnesak sadrži neki formalni nedostatak zbog kojeg se po njemu nije moglo postupiti ili ako je podnesak nerazumljiv ili nepotpun, ovlašćeno službeno lice će odmah, a najkasnije u roku od 3 dana od dana prijema podneska, zahtijevati od stranke da nedostatke otkloni i odrediti joj rok u kojem je dužna da to učini.

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: 09-9827/3-2022 od 27.01.2023.godine. Nakon izvršenog uvida u priloženu dopunu idejnog rješenja projektovanog od strane „Bihor-ing“ d.o.o Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.01.2023 u 22:15:14 + 01'00', 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 12.01.2023. godine, a na što je ukazano u obrazloženju ovog rješenja. 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.

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. GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**Stevović Vladan, 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: 2023.02.01 14:25:47 +0100