



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 05-332/25-4925/2
Podgorica, 19.05.2025. godine

TURISTIČKA ORGANIZACIJA BAR

BAR

Vladimira Rolovića 10

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

Aktom broj 05-332/25-4925/1 od 09.04.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratila se Turistička organizacija Opštine Bar, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „B4 Projekt“ d.o.o. Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 31.12.2024.godine u 10:56:16, za uređenje parkovske zone, na lokaciji koju čini kat.parcela br.5747 KO Novi Bar, zona D u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Topolica I- izmjene i dopune" ("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 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); 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 opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke:

- Idejnim rješenjem planirano je uređenje parkovske zone, kako se navodi na kat. parceli br. 5747 KO Novi Bar. Uvidom u zvanični sajt Uprave za nekretnine "Geoportal" i "e-Katastar"

konstatuje se da ova kat. parcela ima površinu od cca 17.508,00 m² i da se na istoj osim površina namjenjenim za javno zelenilo nalaze i postojeći stambeni objekti i saobraćajne površine. Imajući ovo u vidu, potrebno je definisati dio kat. parcele 5447 KO Novi Bar koja je predmet ovog idejnog rješenja, te kroz isto navesti da se uređenje planira na dijelu kat. parcele, zatim dostaviti Izjavu ovlaštenje Geodetske organizacije koja će precizirati lokaciju i dati njenu površinu, Geodestku podlogu i Izjavu ovlaštenog inženjera sa zadatim i ostvarenim urabnisičkim parametrima.

- o Uvidom u grafički prilog Plana 05-namjena utvrđeno je da predmetna lokacija pripada namjeni Javno zelenilo (JZ). Planskim dokumentom "DUP Topolica I"-Izmjene i dopune (Mjere zaštite i unapređenja zelenih površina, tekstualni dio plana u okviru Sveske 2) neke od smjernica su: "Generalno pravilo uređenja parkova je da se unutar njih formiraju dvije cjeline, mirni/pejzažni dio parka i sportsko-rekreativni dio sa prostorom za igru djece. Autentičnost parka postiže se malim arhitekturnim rješnjima (vodena ogledala, klupe, svjetlosni elementni,...), uz svu neophodnu opremu za potrebe rekreacije kao i igru djece. Vegetacijsku osnovu u provom redu čine mediteranske i egzotične vrste biljka, posebno kvalitetno visoko drveće koje obezbeđuje veći stepen sanitarno-higijenskog učinka zelenila, kao i poboljšanje mikro-klime šireg područja. **Najmanje 70% površine parka treba da bude pod zelenilom**". Imajući u vidu da se predmetnim idejnim rješenjem planira uređenje parkovske površine predmetna lokacija je neophodno da ima minimum 70% zelenila, a na grafičkim prilogima idejnog rješenja i u dijelu tehničkog opisa je neophodno prikazati ovu površinu i njen procenat.
- o Sve grafičke priloge, dostaviti potpisane na Obrascu 6 u skladu sa Pravilnikom 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. godine).
- o Dostaviti 3d prikaze idejnog rješenja inkorporirane u šire realno okruženje iz gornjeg rakusa iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena.
- o Dostaviti karakteristični presjeke sa širim prikazom 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.
- o Dostaviti prilog Situaciju sa idejnim rješenjem uređenja terena koji treba da sadrži kompletan obuhvat sa legendom/tabelom materijala završne obrade površina partera. U okviru legende/tabele egzaktno navesti sve površine i njihov procenat.

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 5 (pet) 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 DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE



Mirjana Đurišić