



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-8254/2
Podgorica, 03.09.2025. godine

Kovačević Željko i Kovačević Žarko

Bar

Medovskih Rodoljuba 9

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

Aktom broj 05-332/25-8254/1 od 27.06.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratili su se Kovačević Željko i Kovačević Žarko, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Centar za projektovanje“ DOO Bar, ovjereno elektronskim potpisom dana 23.06.2025.godine u 10:34:40 + 02:00, za izgradnju poslovno-stambenog objekta u zahvatu zone centralnih funkcija, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 4061 i 4065/2 KO Novi Bar, koje obrazuju UP15 u zoni H, 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 ovlašćenja 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:

Izjavom geodetske licencirane organizacije „Plan-net“ doo navedeno je da je 07.03.2025.godine izrađen Elaborat parcelacije za predmetnu UP15 i da se ista sastoji od kat.parcela broj 4061/1, 4065/2, 4058/8 i 4063/2 sve KO Novi Bar. Uvidom u predmetno idejno rješenje kao lokacija za građenje navodi se UP 15, odnosno katastarske parcele br.4061 i 4065/2 KO Novi Bar. S tim u vezi, potrebno je dostaviti Elaborat parcelacije i precizirati lokaciju za građenje kroz kompletno idejno rješenje.

Smjernicama iz planskog dokumenta u poglavlju 4.7.1. *Opšti urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju novih objekata* propisani su uslovi za udaljenost objekata od susjednih parcela. Između ostalog navedeno je "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), što konkretno iznosi 7,12m imajući u vidu da je objekat visine 28,50m. dalje se smjernicama navodi "ova udaljenost ne može biti manja od 4,00 m ako jedan od zidova objekta sadrži otvore za dnevno osvetljenje".

Na osnovu prednje navedenog, utvrđeno je da objekat ne zadovoljava propisano minimalno bočno udaljenje od 4,00m budući da je bočna građevinska linija postavljena na cca 3,40m. Nadalje, potrebno je prikazati Gl na svim grafičkim prilogima osnova, presjeka i izgleda.

Nadalje, u istom poglavlju plana navodi se "Pored navedenih uslova višespratni slobodnostojeći stambeni objekat ne može 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.

U tehničkom opisu idejnog rješenja stoji da procenat zelenih površina mora biti najmanje 20%. Navodimo da je smjernicama iz planskog dokumenta za namjenu centralnih djelatnosti propisan minimalna porcenat zelenila od 30%, te je isti potrebno obezbijediti. Takođe, na grafičkim prilogima je potrebno prikazati površinu zelenila na parteru i njen procenat. Osim navedenog, uz saobraćajnicu je potrebno predvidjeti drvored, a sve u skladu sa grafičkim prilogom plana **11.Pejzažna arhitektura**.

Preispitati oblikovanje i materijalizaciju objekta i dati bolje rješenje kako bi se izbjegla jednoličnost i monotonost u arhitektonskom izrazu objekta.

Šira situacija planiranog stanja preklopljena sa ortofoto snimkom treba da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost. Na širem situacionom planu je potrebno prikazati položaj regulacione i građevinske linije, kao i granice katastarskih parcela.

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 prilog *Situacija 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. Na prilogu prikazati osnovu koja je u direktnom kontaktu sa terenom.

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...) 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. Na fasadama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih dijelova objekta uz opis i legendu.

Dostaviti 3d prikaze objekta inkorporirane u šire realno okruženje iz gornjeg rakusa iz više pozicija, 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 DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

