



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

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

Broj: 05-332/24-15807/2  
Datum: 26.12.2024.godine

„N AND D“ DOO

**BAR**  
Barskih Logoraša br.5

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

Aktom broj 05-332/24-15807/1 od 02.12.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „N and D“ d.o.o. iz Bara, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „IDAA STUDIO“ d.o.o., za izgradnju objekta stambene namjene, na UP 266, 267, 268, na katastarskim parcelama br. 3054/30, 3055/8 i 3055/13 KO Pečurice, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Veliki pijesak“, u zoni A, podzona A1, blok1, Opština Bar (Sl. List CG – opštinski propisi 115/20).

Članom 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da 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, bruto razvijena građevinska površina, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

**Uvidom u dostavljeno Idejno rješenje i predmetni Planski dokument ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće nedostatke:**

Neophodno je dostaviti važeću potvrdu o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore.

Prema elaboratu parcelacije po DUP-u utvrđeno je da kp 3054/30 KO Pečurice ulazi u sastav UP266 umjesto kp 3054/26 KO Pečurice, koja je navedena u izjavi geodete o lokaciji. Shodno tome, neophodno je korigovati broj parcele u izjavi geodete.

Neophodno je dostaviti grafički prilog **Šira situacija planiranog stanja, koja treba da bude preklapljena sa ortofoto snimkom**, da sadrži udaljenosti planiranih objekata od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost. Jasno prikazati udaljenost najjisturenijih djelova objekta u odnosu na susjedne parcele. Na širem situacionom planu je potrebno prikazati cijelu urbanističku parcelu te tabelarno prikazati urbanističke parametre na nivou planiranog kompleksa i dati legendu površina za parterno uređenje, položaj regulacione i građevinske linije, kao i granice katastarskih parcela. Neophodno prikazati građevinske linije prema javnim površinama i susjednim parcelama i dimenzionisati njihov položaj na lokaciji. Građevinske linije je neophodno pozicionirati u skladu sa smjernicama iz Planskog dokumenta. Na situacionom planu je neophodno prikazati sve relevantne kote uređenog terena oko objekta.



Uz širu situaciju potrebno je priložiti **poprečni presjek kroz širu situaciju** koji prikazuje odnos (nivelacija, udaljenost) prema okolnim saobraćajnicama, objektima u zaleđu predmetnog objekta, te objektima ispred predmetnog objekta. Takođe, potrebno je prikazati potporne zidove na lokaciji sa svim dimenzijama.

Na osnovi podruma neophodno je dimenzionisati potporne zidove i dati visinske kote uređenog terena.

Uvidom u grafičku dokumentaciju idejnog rješenja utvrđeno je da je planirani objekat spratnosti Po+S+P+4. Prema planskom dokumentu, *dozvoljena spratnost za predmetnu lokaciju jeste 5 nadzemnih etaža*. Takođe, planski dokument *suteren* definiše kao *nadzemnu etažu kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su gabariti definisani građevinskom linijom*. Shodno navedenom, spratnost objekta je šest nadzemnih etaža te se konstatuje **prekoračena dozvoljena spratnost**.

Dalje, uvidom u 3D prikaze objekta evidentiran je zeleni krov iznad suterena. Shodno tome, na presjecima je neophodno prikazati potrebne slojeve za ozelenjavanje krovnih površina sa adekvatnom dubinom supstrata za **intezivne zelene krovove**. U suprotnom površinu suterena je neophodno uzeti u obračun indeksa zauzetosti na lokaciji.

**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. 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.

Prema *Pravilniku o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Službeni list Crne Gore", br. 66/23, 113/23, 12/24)* obavezan sadržaj stambenog objekta jesu i zajedničke prostorije. Shodno tome u objektu je neophodno predvidjeti vjetrobran, koji je potrebno dimenzionisati u skladu sa navedenim pravilnikom.

**NAPOMENA:** U Planskom dokumentu se navodi da su **maksimalni kapaciteti zasnovani na maksimalnim dozvoljenim indeksima zauzetosti i izgrađenosti dozvoljenim na urbanističkim parcelama u okviru zona**. Ovi podaci su korišćeni za proračun infrastrukturnih kapaciteta. **Procjena je da se na svim parcelama neće izgraditi objekti jer se mora ispuniti uslov parkiranja vozila**. Takođe, svi objekti se ne mogu izgraditi u maksimalnim indeksima, jer u odnosu na prostorne mogućnosti urbanističkih parcela ne mogu zadovoljiti sve zadate uslove.

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.

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA

GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đurišić

