



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: 05-332/25-13119/2
Podgorica, 07.11.2025. godine

Miomir Lekić i Jelena Medojević

Podgorica

Bulevar Ibrahima Koristovića 32

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

Aktom broj 05-332/25-13119/1 od 14.10.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratili su se Mimorie Lekić i Jelena Medojević, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane "LINEAR" DOO Podgorica, za izgradnju stambenih objekata P1+P2+P+5, na lokaciji koju čine kat. parcele br 3633/29, 3633/30, 3633/32, 3633/33, 3633/5, 3633/31, 3633/28, 3633/27 i 3634/2 sve KO Novi Bar, koje obrazuju UP 1 i UP2, blok 3, zona C, u zahvatu Detaljnog urbanističko plana „Žukotrica“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 27/12“), Opština Bar.

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđena su ovlaštenja 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 i idejno rješenje ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke:

Uvidom u Ugovor o izradi tehničke dokumentacije utvrđeno je da istim nisu obuhvaćene sve kat.parcele na kojima se planira izgradnja, te je potrebno dostaviti novi Ugovor kojim će se

precizirati lokacija i navesti sve kat.parcele, budući da su u Ugovoru kao predmet ugovora navedene sledeće kat.parcele 3633/29, 3633/30, 3633/32 i 3633/33 KO Novi Bar.

Dostaviti Elaborat parcelacije za predmetne urbanističke parcele UP1 i UP2, ovjeren od uprave za nekretnine. Uz Elaborat dostaviti Izjavu geodetske licencirane organizacije koja će dati tačne podatke od kojih katastarskih parcela se sastoji svaka urbanistička parcela i njihovu površinu. Prednje iz razloga što se u idejnom rješenje kao lokacija za građenje navode kat. parcele br. 3633/29, 3633/30, 3633/32, 3633/33, 3633/5, 3633/31, 3633/28, 3633/27 i 3634/2 KO Novi Bar, dok se na osnovu zvaničnog sajta Uprave za nekretnine "Geoportal" da zaključiti da predmetnu lokaciju UP1 i UP2 čine kat parcele 3633/29, 3633/30, 3633/32, 3633/31 i 2334/2 KO Novi Bar.

Uvidom u planski dokument DUP „Žukotrlica“ za predmetne UP1 i UP2 određena je namjena-površine za stanovanje srednje gustine. U tekstualnom dijelu planskog dokumenta navodi se „Udaljenost objekta od granice parcele treba da iznosi najmanje **četvrtinu visine objekta**. Udaljenost se može smanjiti na osminu visine objekta ako objekat na fasadi ne sadrže sobne otvore, ali ne na manje od 3 metra, (izuzetno 2,00m ako se parcela graniči sa površinama koje nijesu namijenjene za izgradnju objekata). Izuzetno, objekat može biti postavljen na manjoj udaljenosti ili na samoj granici parcele, ako postoji obostrani interes vlasnika parcela i njihova pisana saglasnost“.

Imajući prednje u vidu i činjenicu da objekat sadrži sobne otvore sa bočne strane ka susjedu, konstatuje se da isti prelazi zadatu bočnu građevinsku liniju (četvrtina visine objekta) budući da je postavljen na cca 2,42 m od granice susjedne parcele. Potrebno je objekat propisno udaljiti od granice susjedne urbanističke parcele ili dostaviti pisanu saglasnost susjeda.

Takođe, u vezi sa prethodnim na svim grafički priložima je potrebno prikazati sve građevinske linije i iste iskotirati.

Uvidom u 3d prikaze idejnog rješenje konstatuje se da na susjednoj UP3 postoji izgrađen objekat. Isti nije prikazan na situacionim priložima, kao i na priložima karakteristični presjeci i izgledi. Prikazati pomenuti objekat na ovim grafičkim priložima i udaljenje od istog.

Nadalje, u idejnom rješenju se navodi da je spratnost objekta 2Po+P+5. Osnove obilježja **podrumske etaže nisu dostavljene** uz grafičku dokumentaciju idejnog rješenja.

Smjernicama iz planskog dokumenta propisano je **"Maksimalna planirana spratnost** objekata višeporodičnog stanovanja srednjih gustina je Po+S+5 ili Po+P+5". Daljim uvidom u planski dokument konstatuje se da plan ne navodi mogućnost gradnje više podrumskih etaža, a kako je maksimalna spratnost Po+P+5/Po+S+5, potrebno je na predmetnoj lokaciji projektovati samo jednu podrumsku garažu.

Na osnovu uvida u karakteristične presjeke, izgleda i 3d prikaze idejnog rješenja utvrđeno je da podrumski etaža P1 nije u potpunosti ukopana što je u suprotnosti sa članom 101 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima*. Osim navedenog, planom je propisano: "Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu trotoara više od 1.00 m. Gabariti podruma definisani su građevinskom linijom ispod zemlje, a ne mogu prelaziti preko 80% površine urbanističke parcele". S tim u vezi, podrumski etaža -1 može biti okarakterisan jedino kao suterenska budući da nije u potpunosti ukopana, te da njen vertikalni gabarit očigledno prelazi kotu 1.00 m od trotoara. Takođe, potrebno je detaljno iskotirati sve karakteristične presjeke.

Obratiti pažnju i na smjernicu iz plana: "Prilazi, parkinzi, bazeni, igrališta (dječja, sportska) i druge popločane površine, krovovi ukopanih i poluukopanih garaža koji nijesu viši od 1,20 m od nulte kote objekta i koriste se za neku od navedenih namjena, ne ulaze u obračun pokazatelja.

Planskim dokumentom propisane su smjernice za postavljanje kote poda prizemlja objekta. U konkretnom slučaju kota poda prizemlja postavlja se u zavisnosti od etaže ispod, odnosno da li se radi o podrumskoj i suterskoj etaži, pa je s tim u vezi potrebno ispoštovati smjernice propisane za postavljanje etaže suterena ili podruma.

Racionalizovati broj saobraćajnih priključaka predmetnoj lokaciji budući da su na istoj planirana čak četiri saobraćajna priključka na malim međusobnim rastojanjima, i to sa jedne saobraćajnice.

Preispitati oblikovanje i materijalizaciju objekata.

Na osnovu grafičkih priloga-izgledi utvrđeno je da je predviđen izlaz na krovnu površinu objekata. Ovim postupkom ravan krov čini korisnu površinu pa ista mora ući u obračun BRGP objekta. S tim u vezi, potrebno je ravnom krovu omogućiti jedino servisni prilaz putem penjalica.

U tehničkom opisu idejnog rješenja potrebno je prikazati tabelu kako sa zadatim tako i sa ostvarenim urbanističkim parameterima pojedinačno za svaku UP i kumulativo (BRGP objekta, površina pod objektom, indeks izgrađenosti, indeks zuzetosti...).

Površine pod zelenilom relističnije prikazati na osnovama u kontaktu sa terenom.

Uža situacija treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, krovni 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.), relativne i apsolutne visinske kote i **udaljenja od susjednih objekata**. Susjedne objekte prikazati u siluetama. Na presjecima označiti liniju postojećeg terena, iskotirati **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.

Kako je odredbom člana 7 Zakona o administrativnim taksama propisan nastanak taksene obaveze za upravne radnje -u trenutku podnošenja zahtjeva za izvršenje tih radnji, potrebno je prilikom podnošenja zahtjeva uz isti dostaviti dokaz o uplati administrativne takse od **2€** uplaćene na žiro račun Ministarstva br. **832-31624150-52**, shodno tarifi za administrativne takse.

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.

MINISTAR

Slaven Radunović

