



Број: 05-332/26-11047/2
Подгорица, 15.09.2026. године

KIPS GRADNJA DOO

PODGORICA

Ankarski bulevar br.20

Предмет: Обавјештење о резултатима испитног поступка с позивом на члан 111 став 1, 2 и 3 Закона о управном поступку

Актом број 05-332/26-11047/1 од 31.07.2026.године, Директорату Главног државног архитекте овог Министарства, обратио се подносиоца „Kips Gradnja“ Doo Подгорица захтевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Biro 81000“ Doo Подгорица, за изградњу објекта централних дјелатности- стамбено пословни објекат на локацији коју чини дио УП 2199 која се састоји од кат.парцеле бр.2199/1 I дио УП 2197 која се састоји од кат.парцеле бр.2197/1 КО Поље, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Поље-Залјево“ (Службени лист Црне Горе- општински порописи бр.27/12) Општина Бар.

Чланом 22 став 1 тачка 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) утврђена су овлашћења Главног државног архитекте а нарочито да даје сагласност на: 1) идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000m² и више, хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездика и туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, градског парка и објекта из члана 15 став 2 овог закона, у погледу услађености са: урбанистичко-техничким условима, у дијелу обликовања и материјализације; основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озеленjenости и намјена објекта).

Чланом 8 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), дата је дефиниција техничке документације и утврђено да је иста груп писане, бројне и графичке документације којом се утврђује концепција, услови и начин грађења објекта а ставом 2. истог члана Закона је утврђено да се иста израђује у складу са урбанистичко-техничким условима који се преузимају у складу са законом којим се уређује уређење простора, овим законом, посебним прописима и правилима струке. Чланом 9 ст.1 тачка 1. овог Закона, прописано је да врсту техничке документације чини, између осталог и идејно рјешење, што у складу са цитираним чланом 8 став 2. Закона чини обавезност усклађености идејног рјешења као врсте техничке документације са урбанистичко-техничким условима, овим законом, посебним прописима и правилима струке.

Чланом 10 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), наведено је да се идејним рјешенјем утврђује генерална концепција за изградњу објекта, а нарочито: уклапање објекта у простор; положај објекта у оквиру локације и према сусједним

objektima; 3D vizuelizacija objekta; uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije.

Sagledavajući dostavljeno idejno rješenje ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće nedostatke:

Potrebno je dostaviti širu situaciju, sa jasno prikazanim i preklopljenim ortofoto snimkom, radi provjere položaja objekta u odnosu na postojeće stanje i neposredno okruženje.

Širina projektovanog parking mjesta za osobe sa invaliditetom u podzemnoj garaži iznosi **615 cm**, dok je Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, broj 115/26) propisana minimalna širina od **650 cm**. Potrebno je uskladiti projektovano rješenje sa propisanim uslovima i izvršiti korekciju dimenzija parking mjesta.

Na grafičkim priložima nijesu jasno iskotirane dimenzije parking mjesta, odnosno njihove širine. Potrebno je na situaciji/grafičkom prilogu prikazati odgovarajuće kotne linije i dimenzije svih parking mjesta. Takođe, potrebno je preispitati položaj parking mjesta za osobe smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom na parteru, imajući u vidu da je predmetna pozicija na mjestu koje nije adekvatno pristupačno i nije u neposrednoj blizini ulaza u objekat. Potrebno je obezbijediti odgovarajuću pristupačnu komunikaciju od parking mjesta do ulaza u objekat, u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, broj 115/26).

U okviru poslovnog prostora nije grafički prikazan sanitarni čvor, već je prostor samo šematski podijeljen, uz prikaz mogućnosti komunikacije između poslovnih cjelina, odnosno prvenstveno kroz raster konstruktivnih elemenata. Potrebno je jasno definisati funkcionalnu organizaciju poslovnog prostora i grafički prikazati sanitarni čvor, sa odgovarajućim sadržajem i površinom, u skladu sa namjenom prostora i važećim propisima.

U okviru tehničkog opisa potrebno je dostaviti prikaz tipske stambene jedinice prilagođene osobama sa invaliditetom, sa dokazom ispunjenosti uslova pristupačnosti i funkcionalne organizacije, shodno odredbama važećeg Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, broj 115/26).

Potrebno je dopuniti grafičke priloge kotnim linijama, tako da budu jasno prikazane podužne i poprečne kote, sa svim relevantnim dimenzijama potrebnim za provjeru i kontrolu projektovanog rješenja.

U tehničkom opisu, kao ni na grafičkim priložima, nije naznačena prostorija/prostor za odlaganje bicikala i dječjih kolica, niti je iskazana njegova površina u odnosu na broj i površinu stambenih jedinica. Potrebno je predmetni sadržaj jasno definisati i grafički prikazati, uključujući površinu prostora i način obračuna, shodno odredbama Pravilnika o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu („Službeni list Crne Gore“, broj 054/25).

U okviru tabelarnog prikaza potrebno je jasno navesti vrstu, odnosno strukturu svakog stana, sa odgovarajućom oznakom i površinom. Podatke je potrebno uskladiti sa odredbama Pravilnika o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu („Službeni list Crne Gore“, broj 054/25), naročito u dijelu koji se odnosi na strukturu stambenih jedinica i njihove minimalne površine.

Potrebno je dostaviti karakteristični tehnički detalj spoja, odnosno prelaza fasade između prizemne etaže obložene travertino kamenom i demit fasadne obloge. Detaljem je potrebno jasno definisati i opisati način konstruktivnog i završnog povezivanja različitih fasadnih zona, uključujući sastav slojeva, materijale, način pričvršćivanja, obradu spoja i kontinuitet termoizolacije, kao i rješenje zaštite od termičkih i atmosferskih uticaja.

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.

**GENERALNA DIREKTORICA DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

