



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: 05-332/25-5901/4
Podgorica, 25.06.2025. godine

2 DECEMBAR

BAR

Beogradska br.2

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

Aktom broj 05-332/25-5901/1 od 06.05.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „2 DECEMBAR“ Doo Bar, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Centar za projektovanje“ Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 29.04.2025.godine u 15:49:34 + 02'00', za izgradnju novog poslovno stambenog objekta u zahvatu zone centralnih funkcija, na većim dijelovima UP4, UP12 i UP13 i manjem dijelu UP3, koje čine kat. parcele br.4801/2, 4801/4, 4808/1, 4808/5, 4811/1, 4811/2, 4811/3, 4812/2, 4812/4 i 4812/5 sve KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ilino" ("Službeni list Crne Gore- 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 dostavljenu dopunu od 29.05.2025.godine, idejnog arhitektonskog rješenja ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće nedostatke:

- Shodno planskom dokumentu definisano je da se parkiranje ili garažiranje vozila rješava u okviru parcele po normi: stanovanje 1-1.2PM/1 stambenoj jedinici; poslovanje – 10PM/1000m². Uvidom u dostavljeno idejno rješenje evidentirano je da se u planiranom objektu predviđa namjena poslovanja na etažama od prizemlja do 5. sprata (uključujući i 5. sprat), u površini od 3 635,39m², dok je na etažama od 6. do 10. sprata planirano stanovanje, odnosno 60 stambenih jedinica, te se konstatuje da je neophodno obezbijediti 97 parking mjesta. Idejnim rješenjem je predviđeno 25 parking mjesta u parteru, 56 parking mjesta u podzemnoj garaži i 12 parking mjesta u prizemlju objekta, što čini ukupno 93 parking mjesta. S tim u vezi, konstatuje se da nije obezbijeđen potreban broj parking mjesta prema normativima koji su propisani Planom, te je neophodno obezbijediti nedostajući broj parking mjesta.
- Dalje, planskim dokumentom je definisana kota prizemlja objekata namjenjenih komercijalnim djelatnostima i iznosi najviše 0,20m od visine pristupne saobraćajnice, kako bi se omogućila laka dostupnost pješacima. Uvidom u grafički prilog - *Osnova prizemlja* utvrđeno je da se ulazi u poslovni dio objekta nalaze na visinama 0,34m; 0,42m i 0,48m u odnosu na pristupnu saobraćajnicu. U skladu sa navedenim neophodno je korigovati kotu prizemlja prema navedenim smjernicama.
- Neophodno je dostaviti osnove svih etaža.
- Grafički prilog – *Situacioni plan* neophodno je dopuniti kotama koje definišu položaj građevinske linije, udaljenost planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata.

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