



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: 05-332/25-4483/2
Podgorica, 24.07.2025. godine

„PREMIUM REZIDENC“ DOO

ULCINJ

Bul.Đ.K. Skenderbeg

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

Aktom broj 05-332/25-4483/1 od 31.03.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „PREMIUM REZIDENC“ d.o.o. Ulcinj, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Smart Project&Partners“ d.o.o. Ulcinj, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 28. 3. 2025. godine u 14:22:26 +02'00', za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja velikih gustina sa mješovitom namjenom centralnih funkcija, na UP 19 koju čine kat. parc. br. 4153/1, 4150/5 i 4159/5 KO Novi u zahvatu zone "B" 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 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 opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke:

- Urbanističko-tehničkim uslovima u dijelu datih uslova za materijale, krovni pokrivač i likovnu obradu fizičkih struktura, propisano je da likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske karakteristike područja i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i doživljaju područja, odnosno da kolorit objekata treba biti usklađen sa funkcijom, okolinom, građevinskim nasleđem i klimatskim uslovima. S obzirom na to da je predmetnim idejnim rješenjem jedna lamela objekta predviđena u koloritu u boji RAL6021, to ovaj organ upućuje podnosioca zahtjeva da materijalizacija objekta u smislu kolorita nije u skladu sa smjernicama datim urbanističko-tehničkim uslovima, te je potrebno dati novi predlog izgleda objekta u koloritu odgovarajućem za ovo područje;
- U odnosu na predviđeni broj stambenih jedinica i parking mjesta, potrebno je naznačiti koliko je stambenih jedinica i parking mjesta predviđeno za lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom;
- Dostaviti prilog *Situaciju 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;
- Korigovati Izjavu projektanta i tehnički opis u dijelu naziva organa nadležnog za izdavanje UTU.

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