



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине
Директорат главног државног архитекте



2006. 2026
ДА ЈЕ ВЈЕЧНА ЦРНА ГОРА

Број: 05-332/26-7050/2
Датум: 01.06.2026. године

**„REKRA“ д.о.о.
за рекреацију, одмор и бањско лијечење радника**

ПОДГОРИЦА

Ул. Новака Милошева бр. 25

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

Актом број 05-332/25-7050/1 од 18.05.2026. године, Директорату главног државног архитекте овог Министарства, обратила се „REKRA“ за рекреацију, одмор и бањско лијечење радника доо Подгорица, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу Хотела категорије 4*, пројектовано од стране „LABORATORIJA DIZAJNA“ доо Подгорица, на локацији коју чини дио УП16, урбанистичка зона Ц, блок 9, на кат.парцелама бр.1113/1 и 1113/2, КО Мишићи, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Чањ II“ („Сл. лист ЦГ“, општински прописи бр. 39/13), 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 3000м² и више, хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездица и туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, градског парка и објекта из члана 15 став 2 овог закона, у погледу усаглашености 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 озелењености 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 скуп писане, нумеричке 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 рјешењем утврђује генерална концепција за изградњу

објекта, а нарочито: уклапање објекта у простор; положај објекта у оквиру локације и према сусједним објектима; 3Д визуелизација објекта; услови и рјешења прикључења објекта на саобраћајну, инсталациону и другу инфраструктуру и уређење локације.

Увидом у достављено идејно рјешење, важећи плански документ и урбанистичко - техничке услове овај Директорат је утврдио следеће:

Како је одредбом члана 7 Закона о административним таксама прописан настанак таксене обавезе за управне радње -у тренутку подношења захтјева за извршење тих радњи, потребно је приликом подношења захтјева уз исти доставити доказ о уплати административне таксе од **2€** уплаћене на жиро рачун Министарства бр. **832-31624150-52**, сходно тарифи за административне таксе.

Планским документом за предметну локацију прописана је спратност 5 етажа. Истим планским документом прописано је да етаже могу бити сутерен,приземље, спратови и поткровље, а подземне етаже не улазе у обрачун висина. Идејним рјешењем пројектован је Хотел спратности Су+П+4, што представља 6 надземних етажа. Из наведеног закључује се да је прекорачена задата спратност те је исто потребно кориговати.

Надаље, истим планским документом прописано је да еркери, кровне терасе, наткривене терасе на терену, балкони и други истурени дјелови објекта не могу прелазити грађевинску линију као ни минимална дефинисана одстојања од бочних и задњих ивица урбанистичке парцеле. Увидом у идејно рјешење утврђено је да пергола/надстрешница која је пројектована изнад отворене терасе на терену прелази задату грађевинску линију те је исто потребно кориговати у складу са горе наведеним.

Поглављем 2.1.6.1. Правила за уређење простора и грађење објекта са намјеном туризам дефинисано је да Хотел мора имати минимално 40% отворених зелених површина (парковно, заштитно, рекреативно и сл.). Отворене зелене површине и спортско рекреативне би требале бити прилагођене окружењу и потребама хотела високе категорије. Саставни дио идејног рјешења мора бити и пејзажно уређење терена са валоризацијом постојећег биљног фонда. Под уређењем зелених површина (минимално 40% слободних зелених површина) подразумијева се задржати постојећу квалитетну вегетацију и озеленити парцелу аутохтоним врстама. Имајући ово у виду неопходно је доставити Елаборат пејзажне таксације за предметну парцелу те прецизно навести остварени проценат зеленила и проценат поплочања на парцели.

Идејно рјешење ускладити у свему са Правилником о врстама, минимално–техничким условима и категоризацији угоститељских објекта („Сл. лист Црне Горе”, бр.036/18 од 31.05.2018.) којим су прописани минимални услови и стандарди које мора да испуњава Хотел категоризације 4* (мин. број апартмана, однос кухиња-ресторан, садржаји за особље, мин. ширине комуникација, број паркинг мјеста (нумерисати и означити сва ПМ на парцели), бар у склопу хола, додатни садржаји типа веллнес и спа, продавнице итд...).

Доставити прилог Шира ситуација као и Ситуација са идејним рјешенјем уређења терена те на истим искотирати све задате грађевинске линије. Шира ситуација планираног стања треба да буде преклопљена са ортофото снимком, да садржи удаљености планираног објекта од сусједних парцела и сусједних објекта, и њихову спратност. На ширем ситуационом плану је потребно приказати цијелу урбанистичку парцелу (и када се гради на дијелу), те табеларно приказати капацитете за преостали дио урбанистичке парцеле, положај регулационе и грађевинске линије, као и границе катастарских парцела. Ситуација са идејним рјешењем уређења терена треба да садржи комплетан обухват са легендом/табелом материјала завршне обраде површина партера. У оквиру легенде/табеле егзактно навести све површине и њихов проценат. На прилогу приказати основу која је у директном контакту са тереном.

Сходно наведеном, а у смислу члана 111 Закона о управном поступку треба да се изјасните на резултате испитног поступка у смислу овако утврђеног чињеничног стања, односно да се достави тражена допуна ради отклањања утврђених неправилности, а ово у року од 8 (осам) дана од дана пријема овог обавјештења, у супротном, овај јавноправни орган ће донијети рјешење без вашег изјашњавања – члан 112.ст.3. Закона о управном поступку.

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

