



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: 05-332/25-5848/2
Podgorica, 24.07.2025. godine

„BXL CORPORATE LLC“ DOO

ULCINJ

Bul. Đ.K. Skenderbeg bb

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

Aktom broj 05-332/25-5848/1 od 05.05.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „BXL CORPORATE LLC“ 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 26. 06. 2025. godine u 11:54:41 +02'00', za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja velikih gustina sa mješovitom namjenom centralnih funkcija, na UP 24 koju čine kat. parc. br. 4789/1 i 4790/4 KO Novi Bar i dijelu UP15 koji čine kat. parc. br. 4789/4, 4790/1 i 4791 KO Novi Bar u zahvatu zone A 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:

- Idejnim rješenjem predviđena je gradnja objekta na lokaciji koju čini urbanistička parcela UP24 i dio urbanističke parcele UP15 u zahvatu zone A, DUP-a "Ilino", u sklopu kojeg su dostavljeni Urbanističko-tehnički uslovi za UP 24 br. 06-333/24-6496/6 od 23. 10. 2024. godine i urbanističko-tehnički uslovi za UP15 br. 06-333/24-12053/5 od 21. 1. 2025. godine, izdati od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine. Imajući u vidu da je predmetni objekat projektovan na način da koristi maksimalne parametre koji se odnose na indeks izgrađenosti, odnosno maksimalnu bruto građevinsku površinu predviđenu za gradnju na obje urbanističke parcele, to ovaj organ upućuje podnosioca zahtjeva da je potrebno pribaviti nove urbanističko-tehničke uslove za novoformiranu lokaciju koju čine dvije urbanističke parcele, gdje će biti precizirani maksimalni dozvoljeni parametri za gradnju objekta na ovoj lokaciji;
- Manevrisanje automobila kroz garažu mora teći neometano, što znači da nije moguće uslovno parkiranje, pri čemu izlazak jednog vozila zavisi od izlaska drugog parkiranog vozila, pa je potrebno uz tehnički opis dostaviti specifikaciju lift platforme, kako bi se utvrdilo da li su idejnim rješenjem ispunjeni uslovi za primjenu iste;
- 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;
- Prikazati koliko je planirani objekat udaljen od susjednih objekata;
- 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