



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: 05-332/25-8407/5
Podgorica, 30.10.2025. godine

„HTZ GRADNJA” DOO BAR

BAR
Jovana Tomaševića G9/III

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

Aktom broj 05-332/25-8407/1 od 01.07.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratilo se „HTZ GRADNJA” DOO BAR, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane ARCHISOFT d.o.o. BAR, za izgradnju stambeno poslovnog objekta na UP katastarskim parcelama broj 3016/1, 3017/1, 3014/1 KO Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Polje Zaljevo” (“Službeni list Crne Gore”, - opštinski propisi br. 27/12), Opština Bar.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju idejnog rješenje, urbanističko - tehničke uslove i važeći planski dokument ovaj Direktor utvrdio je sljedeće nedostatke:

Generalno oblikovanje prizemlja mora biti jasno definisano i reprezentativno kako bi se stvorio skladan odnos između funkcionalnosti i estetike. To podrazumijeva pažljivo planiranje ulaza u objekat, pješačkih staza adekvatnih dimenzija oko objekta i jasno definisane pristupe.

Prilikom projektovanja objekta treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme. Kroz urbanističku postavku je potrebno definisati volumen i formu objekta, a naknadno kroz dalju razradu definisati opnu i fasadu. Objekat bi trebalo da bude pravilnih geometrijskih oblika, tako da se izbegnu suvišni lomovi koji prate oblik parcele, što se posebno odnosi na dio objekta gdje je u prizemlju planirano poslovanje, a čime se narušava vizuelno jedinstvo i estetska vrijednost projekta.

Likovno i oblikovno rješenje objekta mora da slijedi klimatske karakteristike područja i da svojim arhitektonskim izrazom doprinosi opštoj slici i doživljaju uređenog mjesta. Obrada fasada mora biti izvedena od kvalitetnih i primjerenih materijala, dok kolorit objekta mora biti usklađen sa njegovom funkcijom, prirodnim okruženjem, građevinskim nasljeđem i klimatskim uslovima. U skladu s tim, potrebno je dodatno preispitati kolorit fasada, sekundarnu plastiku, kao i projektantski pristup u oblikovanju pojedinih elemenata. Potrebno je preispitati raspored i dimenzije horizontalnih prozora, jer njihova neusklađenost remeti ritam i sklad fasade, narušavajući estetsku vrijednost objekta. Osim toga, potrebno je preispitati upotrebu stakla u ograđivanju terasa i razmotriti mogućnost primjene ograda od čeličnih profila, te detaljnije prikazati predviđene ograde i njihovu materijalizaciju.

U materijalizaciji je izostavljena obrada fasadnih površina koja je ključna za identitet jednog stambenog objekta. Neophodno je predvidjeti adekvatnu teksturu i izražajnost fasade, vodeći se planom propisanim smjernicama koje predviđaju upotrebu prirodnog autohtonog kamena, maltera bijele ili druge pastelne boje, drveta za izradu pergola, sjenila, ograda, škura i mobilijara uz mogućnost upotrebe i savremenih materijala.

U tabelarnom prikazu ostvarenih površina potrebno je navesti i ostvarenu površinu koju zauzima stanovanje i poslovanje odvojeno, uz osnovne parametre.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku potrebno je 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 osam (8) 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.

MINISTAR

