



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: 05-332/25-9663/2
Podgorica, 10.09.2025.godine

„HAN CONSTRUCTION“ DOO

Bar

Zeleni Pojas bb Šušanj

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

Aktom broj 05-332/25-9663/1 od 31.07.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „HAN CONSTRUCTION“ Doo zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „ARCHISOFT“ Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom dana 31.07.2025.godine u 09:47:02, za izgradnju stambeno-poslovnog objekta 2Po+P+11 na lokaciji koju čine kat.parcele br. 5846/1, 5846/2, 5846/13, 5846/15, 5846/16, 5846/17 i 5847/1 sve KO Novi Bar, koje obrazuju dio UP B1-UP3, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica IV“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 26/18”), 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 3000 m² 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 obavezno usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uvidom u tehničku dokumentaciju idejnog rješenja ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke:

Na osnovu uvida u tekstualni dio planskog dokumenta 4.6. *Tabela planskih bilansa i kapaciteta*, konstatuje se da su za predmetnu BA-UP3 zadati urbanistički parametri: BRGP, iz, ii, površine centralnih funkcija, površine stanova, broj stanova i slično. Imajući u vidu da lokacija za građenje čini dio urbanističke parcele BA-UP3 površine 1742 m², a primjenjujući mogućnost uvećanja indeksa izgrađenosti za 20%, dobija se maksimalna BRGP objekta od 7.316,40 m². Dalje, proporcionalnim proračunom u odnosu na maksimalnu BRGP objekta, u takvom objektu je moguće planirati cca 731,64 m² centralnih funkcija i cca 6.585,00 m² stanova. Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da ove površine nisu ispoštovane imajući u vidu da je površina poslovanja u objektu cca 4.891,00 m², dok je površina stanova 2.409,00 m².

Upućujemo da je pri daljoj razradi idejnog rješenja u pogledu korigovanja ovih površina, posebno voditi računa i o broju stambenih jedinica, tako da iste budu u skladu sa zadatim parametrima za dio predmetne parcele.

Sagledavajući grafičke priloge idejnog rješenja-*Osnove*, konstatuje se da je dispozicija namještaja kod poslovnih apartmana i stambenih jedinica ista. Potrebno je adekvatno predstaviti dispoziciju namještaja poslovni apartmana tako da ista bude u skladu sa njihovom namjenom. Nadalje, sve osnove etaža objekta je potrebno dostaviti pojedinačno, a ne tipski kako je to prikazano idejnim rješenjem.

Preispitati oblikovanje i materijalizaciju objekta. Posebnu pažnju obratiti na izgled fasade kako bi se umanjila njena jednoličnost i monotonost. Primjeniti svjetlije tonove u cilju smenjenja insolacije, imajući u vidu da je Bar jedan od gradova sa najvećim brojem sunčanih dana u godini. Osim navedenog, predlaže se arhitektonski i oblikovno odvajanje poslovnog i stambenog dijela objekta na fasadi budući da predloženim rješenjem objekat odaje utisak isključivo stambenog objekta. S tim u vezi u nastavku navodimo neke smjernice promisane planskim dokumentom: „Prostorno oblikovanje treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekata, tako da objekti imaju prepoznatljivost i arhitektonski izraz adekvatan funkciji, uz obavezu da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rešenja, u skladu sa već formiranim ambijentom...Kolorit objekata uskladiti sa projektovanom formom, ambijentom, klimatskim uslovima i funkcijom, imajući i istovremeno u vidu hromatski tretman okolnih struktura...” (str.50).

Nadalje, planski dokument između ostalog propisuje: “Posebnu pažnju posvetiti uređenju otvorenih površina, uz nastojanje da se nadgrade i afirmišu osnovne karakteristike lokacije...Uređenje otvorenih površina prilagoditi namjeni objekata, ambijentu i klimatskim uslovima. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera, sa ciljem da se obezbijedi spontano korišćenje i prijatan doživljaj u prostoru, ostvarujuću, kroz usklađivanje elemenata parterne obrade, oblikovno, a po potrebi i funkcionalno, povezivanje sa parternim cjelinama susjednih objekata...”.

S tim u vezi, uz novoformirani bulevar predlaže se sadnja drvoreda radi formiranja harmoničnog urbanog identiteta, unapređenje ambijentalnih vrijednosti i obezbeđenje prirodno hladnog, što je važno za primorski region.

Takođe, imajući u vidu da je u objektu obezbijeđen znatno veći broj parking mjesta od planom zadatih, predlaže se oslobađanje partera, ili njegovog dijela, od parkinga i ozelenjavanje istog travom i visokim rastinjem.

Omogućiti isključivo servisni izlaz na krov putem penjalica, a ne stepeništem kako je to predviđeno idejnim rješenjem.

Karakteristični presjeci/izgledi moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, potporni zidovi, susjedni objekti.), relativne i apsolutne visinske kote i udaljenja od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama. Na presjecima označiti liniju postojećeg terena, a volumetriju objekta prilagoditi kontekstu i zatečenoj morfologiji terena. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi djelovi budu jasno prikazani. Na fasadama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih djelova objekta uz opis i legendu.

U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti 3d prikaze objekta inkorporirane u šire realno okruženje iz gornjeg rakusa iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da nijedan dio objekta sa pripadajućim dijelom uređenja terena, ne ostane neprikazan.

Karakteristični presjeci/izgledi moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele. Na presjecima označiti liniju postojećeg terena, a na izgledima/ fasadama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih djelova objekta uz opis i legendu.

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 7 (sedam) 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