



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: 05-332/25-4946/2
Podgorica, 11.07.2025. godine

„IGNIS MONT“ Doo Bar

BAR

Jovana Tomaševića 23

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

Aktom broj 05-332/25-4946/1 od 09.04.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „IGNIS MONT“ doo Bar, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arh Atelje“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 09.04.2025.godine u 12:31:43, za izgradnju poslovno stambenog objekta, na UP 5, zona G, koju čini katastarska parcela br. 4815 KO Novi Bar i dio kat. parcele br. 4814/1 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ („Službeni list Crne Gore-Opštinski propisi“ broj 32/09).

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđena su ovlaštenja 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 obaveznost 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:

- Sagledavajući predmetno idejno rješenje utvrđeno je da postoji neslaganje u preciziranju lokacije za građenje u smislu da se idejnim rješenjem kao lokacija za građenje navodi kat.

parcela br. 4815 KO Novi Bar i dio kat.parcele br. 4814/1 KO Novi Bar ukupne površine od 1062 m², dok Elaboratom parcelacije lokaciju za građenje čine kat.parcele br. 4815/1, 4815/2 i 4814/5 sve KO Novi Bar, čija je ukupna površina 1053 m². Potrebno je jasno precizirati lokaciju kroz kompletno idejno rješenje, paramtere obračunati u odnosu na površinu datu Elaboratom parcelacije i priložiti Izjavu geodetske organizacije o tačnoj lokaciji predmetnog objekta i saobraćajnom pristupu.

- o Smjernicama iz planskog dokumenta, tekstualni dio plana na str.28, propisano je da je u okviru centralnih funkcija predviđena izgradnja slobodnostojećih objekata, objekata u prekinutom i neprekinutom nizu, **prvenstveno** namijenjenih poslovanju, administraciji, kulturi, obrazovanju, sportu i rekreaciji, trgovini i ugostiteljstvu kao i **djelom** višeporodičnom stanovanju. U daljem tekstu navodi se "karakter namjene se određuje prema bruto granevinskoj površini (BGP) planiranih objekata u okviru jedne urbanističke zone (ukupna BGP). Pretežna namjena podrazumjeva **više od polovine ukupne BGP planiranih objekata**". Zatim, u poglavlju 4.7.6. *Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata centralnih funkcija* se navodi da je planirana namjena **pretežna** ali podrazumijeva i postojanje drugih namjena kao što su: višeporodično stanovanje velikih gustina, turističko stanovanje i dr., ukoliko se mogu zadovoljiti propisani urbanistički parametri. Imajući u vidu navedeno, konstatovano je da idejno rješenje ne ispunja uslove u pogledu namjene objekta budući da planirani objekat ima veću površinu stabmenog prostora u odnosu na površinu centralnih funkcija.
Objekat projektovati tako da namjena centralne funkcije zauzima minimum 51 % od ukupne korisne BRGP objekta.
- o Nadalje, sagledavajući idejno rješenje konstatuje se da je BRGP objekta prekoračena, odnosno da prizemlje u svojoj kompletnoj površini nije ušlo u BRGP objekta. Iako je projektom prizemlje predviđeno prvenstveno za parkiranje, plan jasno propisuje da je Bruto građevinska površina objekta zbir bruto površina **svih nadzemnih etaža**, a da se jedino površine **podzemnih etaža** koje su namijenjene kao garaža, podrum ili instalaciona etaža ne uračunavaju u ukupnu bruto-građevinsku površinu objekta.
- o Smjernicama iz plana propisano je da "ukoliko je krov podzemne garaže ozelenjen i parterno uređen njen gabarit ne ulazi u proračun procenta zauzetosti parcele, već se smatra uređenom zelenom površinom". Uvidom u grafičke priloge idejnog rješenja **konstatuje se da krov podzemne garaže nije ozelenjen** već je na njemu predviđeno parkiranje, te je ovu površinu potrebno uračunati u zauzetost parcele.
Kako idejnim rješenjem nije prikazana površina/indeks zauzetosti, potrebno je dostaviti i grafički prilog sa pokaznicom površina koje su ušle u obračun zauzetosti.
- o Nadalje, plan propisuje sledeće: "međusobna udaljenost objekata koji se grade u prekinutom nizu, iznosi najmanje polovinu visine višeg objekta, osim slobodnostojećih višespratnica. Udaljenost se može smanjiti na četvrtinu ako objekti na naspramnim bočnim fasadama ne sadrže otvore na prostorijama za stanovanje (kao i ateljeima i poslovnim prostorijama). Ova udaljenost **ne može biti manja od 4,00 m** ako jedan od zidova objekta sadrži otvore za dnevno osvetljenje. Pored navedenih uslova višespratni slobodnostojeći stambeni objekat **ne može zaklanjati direktno osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja**.
S tim u vezi, **konostovano je da zadnja GI linija nije postavljena na propisanih 4m. Takođe, objekat prelazi prednju GI liniju** što se da zaključiti na osnovu graf. priloga (*Osnove, Presjek C-C...*). Osim navedenog, neophodno je GI prikazati na svim grafičkim prilogima, iskotirati njihovo udaljenje od regulacione linije, a prednju GI liniju iskotirati u odnosu na osovinu saobraćajnice budući da je ista definisana na taj način i postavlja se na 9m. Potrebno je da svi crteži budu jasno čitljivi, a šrafure koje prikazuju zelenilo na parteru prikazati samo na graf. prilogima uređenja terena i osnovi prizemlja. Takođe, svi grafički prilozi je potrebno da sadrže jasno naznačene linije kat.parcela, regulacione linije i linije urbanističke parcele.

U vezi sa prethodno navedenom smjernicom iz plana koja se odnosi na direktno osunčanje planiranog objekta, **dostaviti studiju sijenke.**

- Na grafičkom prilogu *Osnova krova* nije prikazana legenda površina. Omogućiti isključivo servisni izlaz na krov putem penjalica, a ne stepeništem kako je to predviđeno idejnim rješenjem.
- Dostaviti Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara. Takođe, idejnim rješenjem nije prikazan ostvareni procenat zelenila na lokaciji koji shodno smjernicama iz plana iznosi minimum 30 %.
- *Pravilnikom o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Službeni list Crne Gore", br. 66/23, 113/23, 12/24)* propisane su minimalne površine stanova i prostorija u stanu. Projektovane stambene jedinice je potrebno projektovati u skladu sa Pravilnikom.
- Prilaz objektu je potrebno projektovati da bude pristupačan osobama sa invaliditetom i osobama samanjene pokretljivosti, u skladu sa *Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom*. Prednje iz razloga jer je ulaz u objekat za pješake izdignut u odnosu na okolno uređen teren za cca 0,60cm, a istom se pristupa samo putem stepeništa.
- Sastavni dio idejnog rješenje je **Projektni zadatak** koji je potrebno formirati u skladu sa članom 9 *Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019.)* tako da sadrži sledeće: 1) uvod, 2) cilj i svrhu izrade tehničke dokumentacije; 3) predmet tehničke dokumentacije (opšti podaci o objektu, lokacija, namjena, kapacitet, faznost izgradnje, zahtjevani materijali, i podatke o zahtjevanom nivou instalacija i opreme); 4) osnove za projektovanje sa podacima o zahtjevanim tehnološkim procesima; 5) specifične zahtjeve; 6) potpis i ovjeru investitora.
- 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.
- **Šira situacija** planiranog stanja treba da bude preklopljena sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost. Na širem situacionom planu je potrebno prikazati položaj regulacione i građevinske linije, kao i granice katastarskih parcela.
- **Uža situacija** treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, krovnih ravni (terasa, vijenac, sljeme), terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl.), kotama udaljenja objekta od objekata u neposrednom okruženju, kao i ucrtanom saobraćajnicom po DUP-u.
- Dostaviti prilog **Situacija 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. Na prilogu prikazati osnovu koja je u direktnom kontaktu sa terenom.
- **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.

- o Kako je odredbom člana 7 Zakona o administrativnim taksama propisan nastanak taksene obaveze za upravne radnje -u trenutku podnošenja zahtjeva za izvršenje tih radnji, potrebno je prilikom podnošenja zahtjeva uz isti dostaviti dokaz o uplati administrativne takse od 2€ uplaćene na žiro račun Ministarstva br. 832-31624150-52, shodno tarifi za administrativne takse.

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

