



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: 05-332/25-13064/2
Podgorica, 27.11.2025. godine

„BRIS INVEST“ DOO

BAR

Dobra voda bb

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

Aktom broj 05-332/25-13064/1 od 10.10.2025.godine upućenom Direktoratu glavnog državnog arhitekta, Glavnom državnom arhitekti ovog Ministarstva, obratio se „Bris Invest“ Doo iz Bara, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Univerzal Rai“ DOO Bar, ovjereno elektronskim potpisom dana 09.10.2025.godine u 11:28:09 + 02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene-stambeno poslovni objekat Po+P+5, na lokaciji koju čini dio UP A5-UP5, zona blok 5, koju čine kat.parcele br.6277/1 i 6278/1 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica IV“ (Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.39/13) Opština Bar.

Članom 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, bruto razvijena građevinska površina, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje i predmetni planski dokument ovaj Direktor at je utvrdio sljedeće nedostatke:

Smjernicama iz planskog dokumenta DUP „Topolica IV“, poglavlje 4.6.Tabela planskih bilansa i kapaciteta, za predmetnu A5-UP5 čija je površina 3.191,37 m² neki od propisanih parametara su: iz=0,40, li=1,50; BRGP= 4.787,06 m²; površine centralnih funkcija=957,41 m²; površina stanova=3.829,64 m² i broj stanova 26. Imajući u vidu da se gradnja objekta planira na dijelu A5-UP5, koji se sastoji od kat. parcela br. 6277/1 i 6278/1 KO Novi Bar ukupne površine 1808 m², a primjenjujući mogućnost uvećanja indeksa izrađenosti za 20%, za predmetnu lokaciju dobijamo maksimalnu BGRP od 3.254,00 m²; površine centralnih funkcija od cca 650.90 m², površine stanova 2.603,50 m² i broj stanova 18.

Uvidom u predmetno idejno rješenje konstatuje se da je u objektu projektovano **28 stambenih jedinica što nije u skladu sa citiranim.**

Potrebno je na svim grafičkim prilogima osnova, uključujući i presjeke i izglede naznačiti GI i iste iskotirati u odnosu na granicu urbanističke/katastarske parcele. Iskotirati najistureniji dio objekta u odnosu na granicu sujednih parcela. Napominjemo da je smjernicama iz plana propisano da građevinska linija, u odnosu na susjedne parcele, definisana numerički (kao odstojanja od granica parcele):

- a. *građevinska linija na koju se oslanja objekat dužom stranom*, na odstojanju koje ne može biti manje od 1/3 visine objekta,
- b. *građevinska linija na koju se oslanja objekat kraćom stranom (bočnom fasadom):*
 - do ivice parcele, ako je zid u vidu kalkana bez otvora,
 - na najmanjem udaljenju od 1,50m od granice parcele ako su predviđeni mali otvori radi provjetravanja higijenskih prostora,
 - na najmanjem udaljenju od 2,50m od granice parcele ako su predviđeni otvori sa visokim parapetima,
 - na udaljenju većem od 4,50m od granice parcele ako su predviđeni otvori normalnih dimenzija i parapeta.

Shodno Pravilniku o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Službeni list Crne Gore", br. 66/23, 113/23, 12/24) definisani su uslovi za projektovanje zajedničkih dijelova stambene zgrade, koji se odnose na predviđanje vjetrobrana, prostora za smještaj pribora za održavanje higijene zgrade i spremišta za bicikla, kao obaveznog sadržaja stambene zgrade. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje nijesu evidentirani prostori za spremište za bicikla i prostora za smještaj pribora za održavanje higijene zgrade pa je iste potrebno obezbijediti.

Preispitati materijalizaciju i oblikovanje objekta.

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.



MINISTAR

Slaven Radunović