



Број: 05-332/26-11914/2
Подгорица, 07.10.2026. године

IMI DOO

Бар

Ул. Мила Бошковића бр.X7

Предмет: Обавјештење о резултатима испитног поступка с позивом на члан 111 став 1, 2 и 3 Закона о управном поступку

Актом број: 05-332/26-11914/1 од 24.08.2026. године, Директорату главног државног архитекте овог Министарства, обратио се "IMI" Doo Бар, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта израђеног од стране „Barh Studio“ Doo Бар, за изградњу стамбено пословног објекта на локацији коју чини УП 14, зона Б, коју чини катастарска парцела број 4138/1 КО Нови Бар, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Илино“ („Службени лист Црне Горе“, број 32/09), Општина Бар.

Чланом 22 став 1 тачка 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25, 160/25 и 114/26) утврђена су овлашћења Главног државног архитекте а нарочито да даје сагласност на: 1) идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000 м² и више, хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездица и туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, градског парка и објекта из члана 15 став 2 овог закона, у погледу усаглашености са: урбанистичко-техничким условима, у дијелу обликовања и материјализације; основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Чланом 8 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25, 160/25 и 114/26), дата је дефиниција техничке документације и утврђено да је иста скуп писане, нумеричке и графичке документације којом се утврђује концепција, услови и начин грађења објекта а ставом 2 истог члана Закона је утврђено да се иста израђује у складу са урбанистичко-техничким условима који се преузимају у складу са законом којим се уређује уређење простора, овим законом, посебним прописима и правилима струке. Чланом 9 став 1 тачка 1 овог Закона, прописано је да врсту техничке документације чини, између осталог и идејно рјешење, што у складу са цитираним чланом 8 став 2 Закона чини обавезност усклађености идејног рјешења као врсте техничке документације са урбанистичко-техничким условима, овим законом, посебним прописима и правилима струке.

Чланом 10 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25, 160/25 и 114/26), наведено је да се идејним рјешењем утврђује генерална концепција за изградњу објекта, а нарочито: уклапање објекта у простор; положај објекта у оквиру локације и према сусједним објектима; 3Д визуелизација објекта; услови и рјешења прикључења објекта на саобраћајну, инсталациону и другу инфраструктуру и уређење локације.

Сагледавајући достављено идејно рјешење и предметни Плански документ овај Директорат је констатовао сљедеће:

Потребно је доставити Овјерен Елаборат парцелације по ДУП-у од стране Управе за некретнине за предметну локацију на којој је планирана изградња објекта.

Предметним планским документом прописане су минималне удаљености новог објекта од граница сусједних урбанистичких парцела. Такође, прописано је и да објекат може бити постављен на мањој удаљености или на самој граници урбанистичке парцеле уколико зидови не садрже отворе за дневно освјетљење на просторијама за становање и ако власник, односно корисник сусједне парцеле то прихвати писменим одобрењем (сагласношћу). Увидом у предметно идејно рјешење утврђено је да је објекат једним својим дијелом постављен на самој граници урбанистичке парцеле те да је приложена сагласност власника кат. парцела бр. 4139/3 и 4139/4 које улазе у састав сусједне парцеле УП13. Имајући ово у виду утврђено је да је потребно доставити сагласност власника просталих кат. парцела које улазе у састав УП13.

Правилником о техничким захтјевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист Црне Горе", бр. 009/12 од 10.02.2012), чланом 6 прописано је да приликом паркирања путничких аутомобила које се обавља искључиво гаражним лифтом, укупан број паркираних аутомобила не може да износи више од 50, без обзира на број нивоа гараже и број гаражних лифтова. Увидом у предметно идејно рјешење утврђено је да су пројектоване двије подземна етажа, са укупно 61ПМ, којима се приступа путем 2 ауто лифта што није у складу са горе наведеним те је исто потребно кориговати.

Правилником о условима за израду техничке документације за стамбену зграду ("Службени лист Црне Горе", бр. 066/23 од 30.06.2023, 113/23 од 15.12.2023, 012/24 од 15.02.2024, 054/25 од 03.06.2025) прописано је да се у стамбеној згради пројектује спремиште за бицикла и колица и то за сваки стан по једно мјесто за бицикло или колица. Минимална површина оставе је 3,00м² за два стана, а за сваки слједећи стан та површина се увећава за 0,40м². Увидом у предметно идејно рјешење утврђено је да није пројектована остава за бицикла и колица те је потребно исту предвидјети а све у складу са горе наведеним смјеницама.

Сагледавајући 3Д приказ објекта утврђено је да је потребно фасаде објекта обликовно ускладити, ово се нарочито односи на сјеверо – источну фасаду коју је потребно ускладити у односу на остале три фасаде објекта, с обзиром да је у односу на остале фасаде остала неразрађена у дијелу обликовности и материјализације.

Доставити прилог Шири ситуација планираног стања преклопљена са ортофото снимком, која треба да садржи удаљености планираног објекта од сусједних парцела и сусједних објеката, и њихову спратност. На достаљеном прилогу није приказана удаљеност објекта од сусједних објеката.

На графичком прилогу Основа кровних равни није приказана кровна раван цијелог објекта. Недостаје зелени кров који је приказан на основи 7. спрата те је потребно приказати цијелокупну кровну раван са свим висинским котама објекта.

Сходно наведеном, а у смислу члана 111 Закона о управном поступку требало би да се изјасните на резултате испитног поступка у смислу овако утврђеног чињеничног стања, односно да се достави тражена допуна ради отклањања утврђених неправилности, а ово у року од 8 (осам) дана од дана пријема овог обавјештења, у супротном, овај јавноправни орган ће донијети рјешење без вашег изјашњавања – члан 112 став 3 Закона о управном поступку.

ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ

Мирјана Ђуришић

