



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proletarske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/25-14996/3
Podgorica, 16.02.2026. godine

POPOVIĆ DRAŠKO I SYSOEV JUJEVIĆ DMITRY

BAR

Ul. Barskih logoraša 3B

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

Aktom broj: 05-332/25-14996/1 od 27.11.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratili su se **POPOVIĆ DRAŠKO I SYSOEV JUJEVIĆ DMITRY**, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenog od strane „Vertex approved“ d.o.o. Bar, za izgradnju stambenog objekta na dijelu UP 566, Zona A, Podzona A3, blok 6, kat. parc.3275/27 i 3275/59, KO Pečurice, u zahvatu DUP - a "Veliki pijesak", Opštine Bar.

Članom 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25) 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).

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25), 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.

Sagledavajući opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

- Na naslovnoj strani idjenog rješenja, u projektom zadatku, tehničkom opisu i na svim grafičkim priložima korigovati podatke o lokaciji na način da budu usklađeni sa nalazima elaborata parcelacije a posebno u vezi tačnog naziva katastarskih parcela od kojih se sastoji urbanistička parcela odnosno predmetna lokacija.
- Na svim grafičkim priložima situacije i priložima koji tretiraju parter objekta ucrtati regulacione linije u skladu sa grafičkom dokumentacijom Plana. Između građevinske i regulacione linije mogu se graditi samo površinska parkirališta i formirati zeleni pojasevi, a u pojasu između regulacione linije i ivice kolovoza (puta) samo ozelenjavanje i/ili prioriteto trotoari. Korigovati idejno rješenje na način da se površinski parkinzi u parteru objekta nađu iza regulacionih linija.

- Podzemne garaže se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata (osim u pojasu prema saobraćajnici izvan građevinskih linija), a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima terena bez ograničenja etaža pod zemljom. Korigovati idejno rješenje na način da se podzemna etaža/etaže nađu iza građevinskih linija prema saobraćajnicama, definisanih grafičkom dokumentacijom Plana.
- Shodno pravilniku o uslovima izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Sl. list CG", br. 012/24), saobraćajni priključak na urbanističkoj parceli se projektuje ravno na koti priključenja u dužini od minimum 5m. Korigovati idejno rješenje na način da saobraćajni priključak na urbanističkoj parceli bude u dužini minimum 5m.
- Shodno pomenutom pravilniku, glavni ulaz u objekat mora imati vjetrobran.
- U podzemnoj garaži shodno pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Sl. list CG", br. 33/14), minimalna širina komunikacije za pristup do parking mjesta pod uglom 90° je 5.50m.
- Shodno Pravilniku o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Sl. list CG", br. 09/12), ukoliko se ulazna, odnosno izlazna vozna traka koristi kao evakuacioni izlaz, mora da se izgradi pješačka staza široka najmanje 0,80 m. Pješačka staza se gradi u obliku trotoara ili u nivou kolovoza sa zaštitnom ogradom (metalni stubići prečnika 0,10 m, visine najmanje 0,30 m, na rastojanju od 1,10 m).
- U okviru tehničkog opisa, osim dostavljene tabele sa neto površinama prostorija, dostaviti i tabelu ukupne površine i tipologije svakog stana pojedinačno. Napomena: idejno rješenje mora biti usklađeno sa pravilnikom o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Sl. list CG", br. 12/24), a posebno u dijelu minimalne površine stana i prostorija u stanu u zavisnosti od tipologije.
- Shodno tekstualnom dijelu Plana, suteren je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom. Takođe, na parceli se mogu graditi i ostali sadržaji koji su prateći (prilazi, parkinzi, bazeni, dječja i sportska igrališta, otvorene terase i druge popločane površine, krovovi ukopanih i poluukopanih garaža koji nijesu viši od 1,0 m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta i koriste se za neku od navedenih namjena) i koji ne ulaze u obračun indeksa.
Kota prizemlja za stambene objekte je max. 1,0 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta, a za poslovne objekte max. 0,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta
- Prostor oko objekata treba da bude posebno parterno arhitektonski riješen. Radi očuvanja ambijenta, na dijelu terena u nagibu, velike denivelacije terena rješavati izgradnjom podzida ne viših od cca 1,5 m.

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 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

