



Broj: 05-332/26-8348/2
Podgorica, 01.09.2026. godine

POPOVIĆ DRAŠKO

SYSOEV JURJEVIČ DMITRY

BAR

Beogradska br.27

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

Aktom broj 05-332/26-8348/1 od 12.06.2026.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratili su se Popović Draško i Sysoev Jurjevič Dmitry zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Intesa Group“ D.O.O. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom dana 12.06.2026. godine u 07:50:49 + 02'00' za izgradnju stambeog objekta, na lokaciji koju čini UP 569, zona A podzona A3, blok 6, koji čini veći dio kat.parcele br. 3275/30 KO Pečurice u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Veliki pijesak" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 115/20), Opština Bar.

Članom 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25, 92/25 i 160/25) 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, 92/25 i 160/25), 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.

Članom 10 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25, 92/25 i 160/25), navedeno je da se idejnim rješenjem utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekta, a naročito: uklapanje objekta u prostor; položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima; 3D vizuelizacija objekta; uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije.

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

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.

Dostaviti izjavu ovlaštenog geodetske organizacije kojom se potvrđuje tačna lokacija predmetnog objekta.

Uskladiti podatke o lokaciji sa podacima iz Elaborata parcelacije, naročito u dijelu koji se odnosi na tačan naziv i oznake katastarskih parcela od kojih je formirana urbanistička parcela, odnosno predmetna lokacija.

Pristupna saobraćajnica podzemnoj garaži, odnosno podrumskoj etaži, nalazi se na koti - 4,73 m, dok je kota poda podzemne garaže na -4,10 m, što ukazuje na podizanje objekta za približno 0,60 m. Na izgledu „Pogled – jug“ nedvosmisleno je prikazana etaža koja, prema svom visinskom položaju i odnosu prema konačno nivelisanom terenu, nije ukopana podrumska etaža, iako je u grafičkom prilogu naslovljena kao „podrum – podzemna garaža“.

U cilju jasnog sagledavanja stvarnog stanja potrebno je dostaviti presjek kroz ulazna vrata u podzemnu garažu, kako bi se nedvosmisleno sagledao odnos predmetne etaže prema konačno nivelisanom terenu, kao i visinski položaj pristupne saobraćajnice, garažnih vrata i poda garaže.

U urbanističko tehničkim uslovima navedeno je da površina podrumске i suterenske etaže ne ulazi u obračun BGP-a u slučaju kada je njihova namjena garažiranje, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta. Istim uslovima visinska regulacija definisana je maksimalnim brojem nadzemnih etaža, dok je suteran definisan kao nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom.

Imajući u vidu navedenu definiciju, predmetna etaža se, prema prikazanom presjeku kao i izgledu i svom odnosu prema konačno nivelisanom terenu, ne može smatrati podrumskom etažom, već predstavlja suteran, odnosno nadzemnu etažu.

Kako je urbanističko tehničkim uslovima propisana maksimalna spratnost objekta od pet nadzemnih etaža, a predmetni objekat iznad ove etaže već ima pet nadzemnih etaža, uračunavanjem predmetne etaže kao suterena objekat bi imao ukupno šest nadzemnih etaža.

Shodno navedenom, prikazano rješenje nije usklađeno sa propisanom maksimalnom spratnošću od 5 nadzemnih etaža, ukoliko se predmetna etaža izvede na način prikazan u dostavljenom presjeku.

Navedeno dodatno potvrđuje i napomena iz dokumentacije da trenutni grafički prikaz „nije ukopana podrumska etaža već nadzemna etaža“.

Potrebno je stoga jasno definisati status predmetne etaže i uskladiti projektno rješenje sa propisanom maksimalnom spratnošću.

U sklopu tehničkog opisa potrebno je dodati uzorni stan za osobe sa invaliditetom (OSI), sa jasno definisanim i prikazanim potrebnim radijusima okretanja i površinama za nesmetano korišćenje prostora, u skladu sa važećim propisima i standardima pristupačnosti.

U okviru tehničkog opisa potrebno je jasno definisati materijalizaciju objekta, posebno u dijelu koji se odnosi na fasadu. Potrebno je navesti vrste i nazive materijala predviđenih za fasadne površine, njihove teksture, završne obrade, boje i tonove, kao i sve druge relevantne karakteristike materijala koji su predviđeni za upotrebu na fasadi.

Navedenu materijalizaciju potrebno je uskladiti sa teksturama i prikazima materijala na grafičkim priložima.

Potrebno je u projektnoj dokumentaciji jasno definisati i grafički prikazati prostor namijenjen za odlaganje bicikala i dječjih kolica, sa jasno označenom lokacijom, površinom i namjenom prostora.

Na izgledu „Pogled – jug“ prikazane su rampe koje vode ka glavnom ulazu u objekat. Potrebno je prikazati sve relevantne visinske kote, kako relativne tako i apsolutne, kao i nagib rampe.

Navedene podatke potrebno je dodatno prikazati i na osnovama, naročito u okviru osnove prizemlja, kako bi rješenje bilo jednoznačno i međusobno usaglašeno u svim grafičkim priložima.

Potrebno je izvršiti potpuno usaglašavanje projekcije ulaza u garažu prikazane na osnovi sa rampama prikazanim na izgledu „Pogled – jug“, odnosno objediniti sva grafička rješenja koja se odnose na pristup garaži.

Osnova, presjeci i izgledi moraju sadržati međusobno usklađene podatke, kote, nagibe i visinske odnose, kako bi se omogućila jasna i nedvosmislena kontrola projektovanog rješenja, njegove funkcionalnosti i usklađenosti sa UT uslovima.

U dostavljenoj projektnoj dokumentaciji nije na jednoznačan način grafički prikazano i kotirano rješenje pristupne rampe i njen spoj sa ulazom u garažu.

Iz prikazanog izgleda „Pogled – jug“ nije moguće jasno utvrditi početnu i završnu kotu rampe, njen podužni nagib, mjesto preloma nivelete, kao ni kotu neposredno ispred garažnih vrata. Takođe nije jasno prikazan visinski odnos rampe, garažnih vrata, poda garaže i konačno nivelisanog terena.

Posebno je potrebno razjasniti navedeno imajući u vidu da je, prema osnovi garaže, pristup predviđen preko rampe i garažnih vrata, dok je prema projektnoj dokumentaciji izvršena korekcija visinskog položaja objekta za +0,60 m. Iz dostavljenog grafičkog prikaza nije moguće nedvosmisleno utvrditi na koji način je navedena visinska korekcija sprovedena na pristupnoj rampi i ulazu u garažu.

Potrebno je dostaviti izgled sa jasno označenim kotama postojećeg i konačno uređenog terena, početnom i završnom kotom rampe, procentom nagiba, mjestima preloma nivelete, kotom ispred garažnih vrata i visinskim položajem garažnih vrata.

Navedene elemente potrebno je međusobno usaglasiti u osnovama, presjecima i izgledima, kako bi se mogla izvršiti nedvosmislena kontrola funkcionalnosti kolskog pristupa garaži i usklađenosti visinskog položaja objekta sa UT uslovima.

Poglavlje 10 „Uslovi za pejzažno oblikovanje“ propisuje da minimalni procenat zelenila na nivou urbanističke parcele za nove stambene, poslovno-stambene i poslovne objekte iznosi 30%.

Shodno navedenom, potrebno je uskladiti idejno rješenje sa predmetnim uslovom, u okviru tehničkog opisa navesti procenat zelenila ostvaren projektom, kao i u okviru grafičke dokumentacije prikazati odgovarajući tabelarni obračun površina kojim će se jasno dokazati ostvareni procenat zelenila na urbanističkoj parceli.

U sklopu tehničkog opisa potrebno je navesti ukupan broj parking mjesta predviđenih za lica smanjene pokretljivosti, kao i njihov položaj u okviru predmetnog projektnog rješenja.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku trebalo bi 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.

**GENERALNA DIREKTORICA DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

