



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: 05-332/25-13375/2
Podgorica, 17.12.2025. godine

„Kavarić Group“doo

Podgorica

Bul.21maja 126

Kavarić Milan

Mahala bb Golubovci

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

Aktom broj 05-332/25-13375/1 od 20.10.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „KAVARIĆ GROUP“ doo Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje, projektovano od strane „LINEARS“ Doo Cetinje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 14.10.2025.godine u 11:20:03 +02'00', za izgradnju stambenih objekata, na lokaciji koju čini katastarska parcele br. 996/1 KO Sutvara u zahvatu Prostorno urbanističkog plana „Opštine Kotor“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br.95/20”), Opština Kotor.

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25, 92/25) utvrđena su ovlašćenja 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, 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.

Uvidom u tehničku dokumentaciju idejnog rješenja ovaj Direktrorat upućuje na sljedeće nedostatke:

- Projektnim zadatakom kao lokacija za građenje navodi se kat. parcela br. 998/2 KO Sutvara, u Izjavi glavnog inženjera lokaciju čini kat.parcela br. 998/1 KO Sutvara, dok se kroz idejno rješenje kao lokacija za građenje navodi kat. parcela br. 996/1 KO Sutvara. Potrebno je uskladiti i pricezirati lokaciju za građenje u svakom dijelu tehničke dokumentacije idejnog rješenja.
- Sagledavajući grafičke priloge idejnog rješenja utvrđena je međusobna neusklađenost, odnosno sagrađajno rješenje i dispozicija objekata nije ista na svim grafičkim priložima. Preciznije, grafički prilozi *Orto foto* i *3d prikazi* prikazuju saobraćajno rješenje sa dva saobraćajna priključka ka objektima Faze 1 (Lamela 1 i Lamela 2), te prilog *Osnova prizemlja objekata Faze 1* na kojem se konstatuje međusobna udaljenost Lamele 1 i Lamela 2 od 2,51m zelenom travantom površinom, dok se na grafičkim priložima *Situacija* između ova dva objekta ne nalazi travnata površina već jedina pristupna saobraćajnica ka Fazi 1, a međusobno udaljenje između objekata Lamela 1 i Lamela 2 je na ovom grafičkom prilogu cca 6,2m. Osim navedenog, pozicija parking mjesta i parterno uređenje nije isto na ovim grafičkim priložima.
S tim u vezi, očigledno je da idejno rješenje nije međusobno usklađeno, pa je potrebno isto korigovati i dosledno prikazati svaki grafički prilog idejnog rješenja.
- Planskim dokumentom propisane su smjernice "Do ivice parcela može se graditi samo uz saglasnost susjeda. Prednja građevinska linija se utvrđuje u skladu sa susjednim postojećim objektima ukoliko ih ima. Ukoliko nema postojećih susjednih objekata prednja građevinska linija je 3m udaljena od linije jedinice građevinskog zemljišta." Nadalje navodi se "Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica parcele." Sagledavajući grafičke priloge idejnog rješenja utvrđeno je da svih šest objekata prelaze građevinsku liniju. Žardinjere projektovane na prizemnim etažama čine sastavni dio objekata i ne mogu se smatrati uređenjem terena, te s tim u vezi iste ne mogu prelaziti građevinsku liniju. Takođe, GL je potrebno prikazati na svim grafičkim priložima, osnova, presjeka i izgleda.
- U vezi sa prethodnim, ove žardinjere je potrebno obračunati u površinu zauzetosti lokacije. Dosaviti prilog sa pokaznicom zauzetosti lokacije koja će šematski i numerički prikazati površine svih objekata koje su ušle u obračun zauzetosti lokacije.
- BRGP objekata nije adekvatno prikazana. Na osnovu podataka površina datim u grafičkim priložima ukupna BRGP iznosi 6.523,20m², dok je u tehničkom opisu navedeno da je projektom ostvareno 6.513,30m².
- Na situacionim priložima i na 3d prikazima na lokaciji je projektovan objekat "recepција". Ovaj objekat je potrebno prikazati na svim grafičkim priložima, a njegovu površinu obračunati u BRGP i zauzetost lokacije.
- Predmetnoj lokaciji je potrebno obezbijediti pješački pristup.
- 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 citirani prostori, pa je iste potrebno predvidjeti.

- *Pravilnikom o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu* propisana je minimalna neto površina stambenih jedinica. Za jednosoban stan je to 46,50m², za jednoiposoban 60,60m², za dosoban stan 69,80m² i td. Uvidom u idjeno rješenje utvrđeno je da stambene jedinice u Lameli 2 označene kao 2.4, 2.5, 2.6, 2.7 i td. ne ostvaruju minimalnu neto površinu stana po Pravilniku. *Sve stambene jedinice u objektima* je potrebno projektovati u skladu sa Pravilnikom o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu.
- Dostaviti grafički prilog sa osnovom tavana. Na prikazanom segmetnu presjeka kroz objekte projektovana je vertikalna komunikacija-stepenište kojim se pristupa tavanu. Ovo stepenište je potrebno ukinuti i dotaviti presjeke kroz servisnu komunikaciju u koliko se obezbijedi takav pristup tavanu.
- Sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova čine uslovi izdati od *Agencije za civilno vazudoplovstvo*, u kojima se navodi da se objekat na predmetnoj lokaciji 996/1 KO Sutvara postavlja sa ograničenjem visine najviše tačke objekta na 65m nadmorske visine. S tim u vezi, potrebno je u idejnom rješenju prikazati nadmorsku visinu najviše tačke objekata.
- *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 i njihovo međusobno udaljenje, kao i ucrtanom saobraćajnicom po PUP-u.
- *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. Na presjecima označiti liniju postojećeg terena, iskotirati ograde i visinu potpornih zidova, a volumetriju objekta prilagoditi kontekstu i zatečenoj morfologiji terena. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi djelovi budu jasno prikazani.
- U cilju sagledavanja uklopljenosti objekata u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti *3d prikaze objekata inkorporirane u šire realno okruženje iz gornjeg rakusa iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena*, tako da nijedan dio objekata sa pripadajućim dijelom uređenja terena, ne ostane neprikazan.

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 DIREKTORA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
Mirjana Đurišić**