



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: 05-332/25-10764/2
Podgorica, 07.11.2025. godine

ADMIR PEPIĆ

PODGORICA

Bul.Vojvode Stanka Dragojevića br.13

Predmet: Poziv na dopunu dokumentacije shodno čl.60 stav 1 Zakona o upravnom postupku

Aktom broj 05-332/25-10764/1 od 05.09.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se Admir Pepić iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Crta“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 04.09.2025.godine u 12:19:05 + 02'00', za izgradnju kompleksa objekata mješovite namjene- Hala i autoperionica na lokaciji koju čini dio UP 16, zona B, koju čini kat.parcela br.392/27 KO Tuzi, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Karabuško polje" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 47/16), Opština Tuzi.

Članom 60 stav 1 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), propisano je da kad podnesak sadrži neki formalni nedostatak zbog kojeg se po njemu nije moglo postupiti ili ako je podnesak nerazumljiv ili nepotpun, ovlašteno službeno lice će odmah, a najkasnije u roku od 3 dana od dana prijema podneska, zahtijevati od stranke da nedostake otkloni i odrediti joj rok u kojem je dužna da to učini.

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 3000m² 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), 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:

- Elaborat parcelacije
Shodno članu 15 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", broj 053/25), potrebno je za predmetnu lokaciju dostaviti Elaborat parcelacije usklađen sa planskim dokumentom, ovjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra. S obzirom na to da prema Posjedovnom listu broj 1462 – izvod, katastarska parcela 392/27 KO Tuzi ima površinu od 3.401 m², dok prema Izjavi geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta površina iste parcele iznosi 3.502 m², potrebno je izraditi i dostaviti elaborat parcelacije radi usklađivanja podataka.
- Šira situacija kompleksa
Potrebno je dostaviti širu situaciju predmetnog kompleksa (orto-foto prikaz) radi sagledavanja kontakta sa okolnim parcelama. Takođe, neophodno je definisati i prikazati saobraćajni priključak, kao i riješiti kolski i pješački saobraćaj unutar lokacije. Saobraćajnice je potrebno jasno označiti, kotirati i prikazati radijuse skretanja. Lokaciju je potrebno sagledati u širem kontekstu i integrisati sa okruženjem, a ne obrađivati izdvojeno.
- Osnove prizemlja sa parternim uređenjem
Potrebno je dostaviti osnove prizemlja hale i autoperionice, zajedno sa prikazom parternog uređenja lokacije, koji treba da sadrži legendu zelenih površina i jasno definisanu materijalizaciju svih parternih površina.
- Građevinska linija GL1
Potrebno je ucrtati koordinate građevinske linije GL1 koje su date Planskim dokumentom na geodetskoj podlozi, široj i užoj situaciji.
- Građevinska linija prema susjednim parcelama
U Planu je navedeno: „Građevinska linija prema susjednim parcelama je na min. 2,0 m, a može biti i na manjem odstojanju uz saglasnost susjeda.“ S tim u vezi, objekat hale je svojim gabaritima u sjeveroistočnom dijelu udaljen manje od 2,00 m od granice parcele, te je potrebno izvršiti korekciju položaja objekta ili dostaviti saglasnost susjeda. Obavezno je kotirati udaljenost objekta sa svih strana u odnosu na susjedne parcele, kao i posebno prikazati udaljenost objekta hale od katastarske parcele broj 392/24 KO Tuzi.
- Parkiranje na parceli
Potrebno je izvršiti korekciju broja parking mjesta u skladu sa normativom definisanim Planom — 1 parking mjesto na 50 m² bruto razvijene površine objekta. Parking mjesta je neophodno kotirati, a shodno članu 51 Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, broj 041/25), obavezno je obezbijediti odgovarajući broj parking mjesta namijenjenih licima sa posebnim potrebama i licima sa invaliditetom.
- Bruto građevinska površina objekta
Bruto građevinska površina objekta predstavlja zbir bruto površina svih nadzemnih etaža, određena spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. Ukoliko podrumске etaže objekta služe isključivo za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i time rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne uračunavaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu koja se koristi za obračun indeksa izgrađenosti. Međutim, imajući u vidu da se, u skladu sa članom 98 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim

simbolima („Službeni list Crne Gore“, br. 024/10, 033/14), suteran tretira kao nadzemna etaža, potrebno je projektovati suteran uračunati u bruto građevinsku površinu objekta hale.

- Spratne visine i namjena objekta
U skladu sa članom 100 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, propisano je da najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija, iznosi:
 - za garaže i tehničke prostorije do 3,0 m.
 - za poslovne etaže do 4,5 m.

Spratne visine mogu biti veće od navedenih ukoliko to zahtijeva specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa, s tim da ukupna visina objekta ne smije prelaziti najveću dozvoljenu visinu definisanu planom i urbanističko-tehničkim uslovima. S tim u vezi, potrebno je da projektant obrazloži predložene spratne visine objekta hale (suteran, prizemlje i sprat), uz navođenje funkcionalnog opravdanja za svaku etažu posebno. Takođe, u tehničkom opisu projekta nije jasno definisana namjena hale – potrebno je precizno navesti o kakvom se tipu hale radi (npr. servisna, industrijska, skladišna, proizvodna i sl.) i kojoj namjeni objekat konkretno služi, kako bi se spratne visine mogle sagledati u skladu sa zakonskim odredbama i funkcionalnim zahtjevima.

- Spratna visina kafića
Potrebno je korigovati spratnu visinu dijela objekta u kojem je planiran kafić, u skladu sa važećim propisima. Maksimalna dozvoljena spratna visina za poslovne etaže, u koje spada i kafić, ne može prelaziti 4,5 m, mjerena između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija. Projektant je dužan da uskladi spratnu visinu sa navedenim ograničenjem i izvrši odgovarajuće izmjene u idejnom rješenju i tehničkom opisu.
- Pristupačnost objekata licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom
Potrebno je da se u okviru idejnog rješenja za oba objekta – perionicu sa kafićem i halu – obezbijedi nesmetan pristup, kretanje i boravak lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. Projektno rješenje mora obuhvatiti sve neophodne elemente pristupačnosti, uključujući: prilazne rampe odgovarajućeg nagiba, vrata i hodnike dovoljne širine, prilagođene sanitarne prostore, kao i obezbjeđenje nesmetanog kretanja unutar objekta.
- Usklađivanje sa smjernicama za ozelenjavanje parcela
Neophodno je poštovati smjernice iz Plana za ozelenjavanje parcela, tako da se u dijelu objekata koji su orijentisani prema saobraćajnicama formiraju zaštitni zasadi s ciljem izolovanja izvora prašine, buke i drugih štetnih materija. Takođe, duž obodnih dijelova parcela potrebno je predvidjeti guste zasade drveća i žbunja, čime se postiže vizuelna, akustična i ekološka zaštita prostora, u skladu sa uslovima pejzažnog uređenja i principima očuvanja kvaliteta životne sredine.
- Zastupljenost zelenih površina na parceli
Predmetna parcela mora imati najmanje 30% površine pod zelenilom, u skladu sa važećim urbanističko-tehničkim uslovima. Pri obračunu procenta ozelenjene površine ne uzimaju se u obzir ostale slobodne površine kao što su prilazi, staze, platoi i manipulativne površine, već se ovaj procenat odnosi isključivo na površine pod zelenilom – travnjake, zasade drveća, žbunja i niskog rastinja. Projektant je dužan da obezbijedi jasno grafičko i tabelarno prikazivanje površina pod zelenilom u idejnom rješenju i uskladi ih sa propisanim minimumom od 30%.

- Bezbjedan prilaz iz kancelarije autoperionice do parking prostora

Potrebno je obezbijediti bezbjedan i funkcionalan prilaz iz kancelarije autoperionice do parking prostora na lokaciji, u skladu sa važećim propisima i standardima bezbjednosti kretanja pješaka. Rješenje treba da omogući nesmetano i sigurno kretanje zaposlenih i korisnika, uz jasno razgraničenje pješačkog i kolskog saobraćaja, kao i adekvatno obilježavanje pješačkih prelaza i zaštitnih zona. Projektant je dužan da u okviru idejnog rješenja prikaže način organizacije pristupa i mjere koje obezbjeđuju bezbjedno korišćenje prostora.

- Rekapitulacija površina

Potrebno je da projektant na jednom listu prikaže rekapitulaciju površina za sve dijelove kompleksa, i to posebno za halu, autoperionicu i kafić, a zatim da navede i ukupnu zbiru površinu objekta. Rekapitulacija treba da sadrži pregled bruto i neto površina po etažama, namjeni i funkcionalnim cjelinama, uz jasno označene površine zatvorenih, poluotvorenih i otvorenih prostora, u skladu sa tehničkim standardima i metodologijom izrade projektne dokumentacije.

- Mjere zaštite od požara i preispitivanje upotrebe teretnog lifta

Potrebno je da se u suterenskoj etaži objekta obezbijedi odgovarajuća tampon zona, u skladu sa važećim propisima o zaštiti od požara. Tampon zona treba da služi kao prostor zaštitnog karaktera koji sprječava širenje požara između funkcionalnih cjelina objekta i omogućava bezbjednu evakuaciju korisnika.

Takođe, neophodno je preispitati potrebu i opravdanost upotrebe teretnog lifta u objektu hale, imajući u vidu namjenu prostora, učestalost vertikalnog transporta, kao i zahtjeve protivpožarne i tehničke zaštite. Ukoliko se zadrži postojanje teretnog lifta, potrebno je uskladiti njegovo rješenje sa propisanim standardima zaštite od požara i evakuacije.

Tražena dokumentacija je dopuna zahtjeva nakon čega će se pristupiti sagledavanju kompletiranog predmeta.

Shodno navedenom, a u smislu člana 60 stav 2 Zakona o upravnom postupku u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, neophodno je da se dostavi tražena dopuna radi otklanjanja utvrđenih nepravilnosti, a ovo u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju Vaš zahtjev biće odbijen rješenjem.

MINISTAR

Slaven Radunović

