



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 05-332/25-9662/3
Datum: 07.10.2025. godine

AUTO CENTAR "DAS" DOO

Bijelo Polje

Voja Lješnjaka bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



MINISTAR

Slaven Radunović

Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a
- naslovu



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: 05-332/25-9662/3
Datum: 07.10.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) kao i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca **AUTO CENTAR "DAS" DOO**, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „CONCEPT STUDIO“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 27.07.2025.godine u 16:39:22 + 02'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koju čine kat.parcele br. 1374/5, 1373/1 i 1373/8 sve KO Bijelo Polje, koje obrazuju UP234, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Nikoljac“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 05/17"), Opština Bijelo Polje, donosi

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev podnosioca **AUTO CENTAR "DAS" DOO**, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „CONCEPT STUDIO“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 27.07.2025.godine u 16:39:22 + 02'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koju čine kat.parcele br. 1374/5, 1373/1 i 1373/8 sve KO Bijelo Polje, koje obrazuju UP234, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Nikoljac“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 05/17"), Opština Bijelo Polje.

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-9662/1 od 31.07.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se **AUTO CENTAR "DAS" DOO**, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „CONCEPT STUDIO“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 27.07.2025.godine u 16:39:22 + 02'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koju čine kat.parcele br. 1374/5, 1373/1 i 1373/8 sve KO Bijelo Polje, koje obrazuju UP234, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Nikoljac“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 05/17"), Opština Bijelo Polje.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta je razmotrio predmetni zahtjev sa spisima predmeta, pa odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđena su ovlašćenja 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); 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), 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), 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 dostavljeni zahtjev i idejno rješenje, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke:

Sagledavajući predmetno idejno rješenje, kao lokacija za građenje navode se katastarske parcele br. 1374/5, 1373/1 i 1373/8 KO Bijelo Polje, dok se po novom stanju Elaborata parcelacije može zaključiti da lokaciju za građenje čini kat. parcela br. 1374/5 KO Bijelo Polje. S tim u vezi, potrebno je precizirati i uskladiti lokaciju kroz kompletno idejno rješenje i dostaviti Izjavu ovlašćenje geodeske organizacije koja će dati tačne podatke od kojih kat.parcela sa sastoji predmetna lokacija i omogućenom saobraćajnom pristupu.

Dostaviti Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara uredno potpisanu od strane projektanta.

Planskim dokumentom, na str. 80, data je tabela sa urbanističkim parametrima prema kojoj je za predmetnu UP 234 propisan broj stambenih jedinica 49. Uvidom u predmetno idejno rješenje utvrđeno je da je u projektovanom objektu predviđeno 76 stambenih jedinica što nije u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

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 navedeni sadržaji te se konstatuje da je projektom neophodno obezbijediti prostor za smještaj pribora za održavanje higijene zgrade i spremišta za bicikla.

Smjernicama iz planskog dokumenta za predmetnu UP 234 propisan je minimalna procenata zelenila od 30%. Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da nije dat podatak o projektovanom procentu zelenila na lokaciji. Ovaj podatak je potrebno dati u tehničkom opisu i na grafičkim prikazima *Uža situacija* i *Situacija sa uređenjem terena*.

Šira situacija planiranog stanja treba da bude preključena sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost. Uža situacija treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, krovni ravni (terasa, vijenac, sljeme), terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl.), kotama udaljenja objekta od objekata u neposrednom okruženju, kao i ucrtanom saobraćajnicom po DUP-u.

Dostaviti prilog *Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena* koji treba da sadrži kompletan obuhvat sa legendom/tabelom materijala završne obrade površina partera. U okviru legende/tabele egzaktno navesti sve površine i njihov procenat. Na prilogu prikazati osnovu koja je u direktnom kontaktu sa terenom.

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, 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. Na fasadama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih djelova objekta uz opis i legendu.

U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti 3d prikaze objekta inkorporirane u šire realno okruženje iz gornjeg rakusa iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da nijedan dio objekta sa pripadajućim dijelom uređenja terena, ne ostane neprikazan.

O navedenom imenovani je obaviješten aktom Ministarstva broj 05-332/25-9662/2 od 16.09.2025. godine - dokaz povratnica broj 05-332/25-9662/2 sa potpisom primaoca i pečatom pošte od 22.09.2025.godine.

Članom 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), utvrđeno je da kada je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ može zahtjev usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

Kako se podnosilac zahtjeva shodno članu 112 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), nije izjasnio na rezultate ispitnog postupka, to je odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba ovom Ministarstvu, u roku od 8 dana od dana njegovog prijema.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

