



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: 05-332/25-9662/2
Podgorica, 16.09.2025.godine

Auto Centar „DAS“ DOO

Bijelo Polje

Voja Lješnjaka bb

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

Aktom broj 05-332/25-9662/1 od 31.07.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se AUTO CENTAR "DAS" Doo zahtjevom 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.

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

Uvidom u tehničku dokumentaciju idejnog rješenja 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 ovlaštenje 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 djelova 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 procenta 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 preklapljen 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, krovnih 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.

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 7 (sedam) 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**

Mirjana Đurišić