



Broj: 05-332/25-13488/3
Podgorica, 27.04.2026. godine

„ AUTO CENTAR DAS“ DOO

BIJELO POLJE
Ul. 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 05-332/25-13488/1 od 22.10.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratilo se „AUTO CENTAR DAS“ DOO, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Concept studio“ d.o.o., za izgradnju stambeno-poslovnog objekta UP 234 koju čini KP 1374/5, KO Bijelo Polje u zahvatu DUP „Nikoljac“, Opština Bijelo Polje.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju Idejnog rješenja ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće nedostatke:

- Shodno pravilniku o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl. list CG", br. 53/125), dio opšte dokumentacije idejnog rješenja čine i urbanističko-tehnički uslovi. Potrebno je dostavljeno idejno rješenje dopuniti sa kompletnim Urbanističko-tehničkim uslovima sa svim prilogima.
- Izjavu o odgovornosti projektanta da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima treba da potpiše odgovorni projektant.
- U pomenutoj izjavi, tabelama sa pregledima parametara ali i svim drugim djelovima tekstualne i grafičke dokumentacije, uključujući i projektni zadatak korigovati naziv objekta da glasi stambeno-poslovni objekat. Namjena objekta je stanovanje velike gustine (sa djelatnostima).
- U pomenutoj izjavi ali i svim drugim djelovima tekstualne i grafičke dokumentacije uskladiti podatke o lokaciji sa službenom konstatacijom- izjavom ovlašćene geodetske organizacije. Podatak o lokaciji sadrži naziv urbanističke parcele i podatke o katastarskim parcelama od kojih se sastoji urbanistička parcela.
- Ugovor o izradi tehničke dokumentacije mora biti potpisan od strane naručioca i projektanta.
- Projektni zadatak mora biti potpisan od strane naručioca. Korigovati podatke o nazivu objekta, namjeni objekta, namjeni objekta po spratovima u okviru projektnog zadatka na način da bliže odgovaraju planiranom objektu.
- Na svim grafičkim prilogima koji tretiraju situaciju i/ili parter ucrtati i numerički definisane građevinske linije.
- Rampa za pristup garaži, ali i saobraćanice u garaži moraju imati adekvatne radijuse krivina kako bi se obezbijedila nesmetana kretanja automobila.

- Rampa za pristup garaži mora imati adekvatan nagib. Shodno Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Sl. list CG", br. 33/14), maksimalni nagib otvorene prave rampe za pristup parkingzima u podzemnim garažama kapaciteta iznad 40 vozila iznosi 12%. Na grafičkim priložima nagib rampe izraziti u procentima (%).
- Parking mjesta za osobe sa invaliditetom, u garaži i parteru, moraju biti u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Sl. list CG", br. 41/25), a posebno u smislu dimenzija parking mjesta.
- Shodno Pravilniku o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Sl. list CG", br. 09/12), površina provjetranog pretprostora sa natpritiskom kod ulaza u jezgro mora da iznosi najmanje 5m², s tim da pretprostor ne može da bude uži od 1.25m.
- Shodno Pravilniku o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Sl. list CG", br. 012/24), minimalna svjetla dužina prostora ispred i na završetku stepenišnog kraka (podesta) je 1,50m ako se iz tog prostora ulazi u drugu prostoriju čija se vrata otvaraju u tu prostoriju, odnosno 1,60m ako se iz tog prostora ulazi u drugu prostoriju čija vrata se otvaraju prema prostoru ispred, odnosno završetku stepeništa. Uskladiti širinu prostora ispred liftova i stepeništa u garaži sa pomenutim Pravilnikom.
- Korigovati podužni presjek B-B a posebno u dijelu podzemne garaže. Takođe, shodno tekstualnom dijelu Plana, maksimalna spratna visina podrumске etaže je 300cm.
- Da bi objekat ostvario adekvatan vizuelni identitet, ali i iz praktičnih razloga, potrebno je da ulazna zona u objekat bude arhitektonski akcentovana.
- Preispitati parterno rješenje u dijelu pozicije i pravaca pješačkih komunikacija odnosno trotoara. Trotoari u parteru treba da usmjeravaju kretanje korisnika prvenstveno prema ulazima u objekte.
- Potrebno je izvršiti jasnu tektonsku diferencijaciju baze (kontakt sa tlom) objekta u odnosu na njegov korpus i vijenac (kontakt sa nebom). S obzirom na to da je prizemlje u istoj ravni sa fasadnim platnom spratova, gubi se razgraničenje između polujavne (poslovne) i privatne (stanovanje) funkcije objekta. Izbjegavati podjele fasadnog platna sa fugama ili lajsnama druge materijalizacije jer ovaj pristup dovodi do pretjeranog vizuelnog usitnjavanja volumena objekta.
- Stambene jedinice u objektima odnosno stanove uskladiti sa Pravilnikom o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Sl. list CG", br. 012/24) a posebno u dijelu minimalne površine stanova i prostorija u stanu kao i obaveznih prostorija u zavisnosti od vrste odnosno tipologije stana.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku potrebno je 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 DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đurišić