



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: 05-332/25-3672/2
Podgorica, 20.03.2025. godine

PERIŠIĆ MILOŠ I PERIŠIĆ SVETISLAV

BIJELO POLJE
Resnik bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



MINISTAR

Slaven Radunović



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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-3672/2
Podgorica, 20.03.2025. 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 PERIŠIĆ MILOŠA I PERIŠIĆ SVETISLAVA, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenog od strane „Fatima - ing“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju poslovno stambenog objekata na djelovima UP 386, UP 387 i UP 388 koje su formirane od kat. parcela br. 137/1, 137/2, 134/2 i 135/2 K.O. Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Resnik“ („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi br. 68/17), Bijelo Polje, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocima zahtjeva PERIŠIĆ MILOŠU I PERIŠIĆ SVETISLAVU, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Fatima - ing“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 29.11.2024. godine u 08:55:58 + 01'00', za izgradnju poslovno stambenog objekata na djelovima UP 386, UP 387 i UP 388 koje su formirane od kat. parcela br. 137/1, 137/2, 134/2 i 135/2 K.O. Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Resnik“ („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi br. 68/17), Bijelo Polje, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: Ukupna nadzemna bruto građevinska površina BRGP= 4448,94.00m² (planom propisano 4638,00 m²), indeks zauzetosti – 0,53 (planom propisano 0,60); indeks izgrađenosti 2,80 (planom propisano 3,0); spratnost objekta 2Po+Pr+3+Ps (planom propisano na parcelama preko 500m² -P+3+Pk), i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Obrazloženje

Aktom broj: 05-332/25-3672/1 od 13.03.2025. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratili su se PERIŠIĆ MILOŠ I PERIŠIĆ SVETISLAV, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Fatima - ing“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju poslovno stambenog objekata na djelovima UP 386, UP 387 i UP 388 koje su formirane od kat. parcela br. 137/1, 137/2, 134/2 i 135/2 K.O. Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Resnik“ („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi br. 68/17), Bijelo Polje.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu 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 obavezno 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.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 032-352-1590-06/2-45/7 izdati dana 21.06.2018.godine od strane opštine Bijelo Polje; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Resnik“ (Službeni list Crne Gore, op.prop.br.68/17), na lokaciji koju čine djelovi UP 386, UP 388, UP 387, koje čine kat.parcele br.137/1, 137/2, 134/2, 135/2, KO Resnik, planirana je izgradnja objekta mješovite namjene – poslovno stambeni objekat.

Prema DUP-u „Resnik“ namjena parcela odnosno lokacije je mješovite namjene - u okviru ove namjene koja je planirana uz gradsku obilaznicu moguće je organizovati stanovanje, poslovanje, prodavnice, ugostiteljske objekte i zanatske radnje, koje ne ometaju stanovanje, a koje služe za opsluživanje područja, objekte za upravu, vjerske objekte, objekte za kulturu, zdrastvo, sport i ostale objekte za društvene, poslovne i kancelarijske objekte, ostale privredne objekte, benziske pumpe uz uslov dobijanja posebnih uslova, u skladu sa zakonom. Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa djelatnostima) ili samo stanovanje ili samo djelatnosti odnosno drugi sadržaji.

Predmetna lokacija je nepravilnog oblika ovičena pristupnim javnim saobraćajnicama, sa tri strane lokacije i susjednom parcelom sa desne strane. Na prednjoj strani objekta se nalazi javna pristupna saobraćajnica prepoznata kao obilaznica za Bijelo

Polje, a koja je planskim dokumentom DUP-om „Resnik“ definisana kao Ulica 2 i sa koje je idejnim rješenjem predviđen saobraćajni pristup urbanističkim parcelama. Predviđen je prilaz ulazu u podrumске garaže, ulazima u poslovne prostore, stambeni dio objekta kao i prilaz parkingu za automobile, pješački ulaz u objekat je predviđen sa predviđene javne pristupne saobraćajnice na prednjoj strani parcele, u skladu sa projektnim zadatkom Investitora.

Objekat je poslovno - stambenog karaktera, konceptijski osmišljen kao jedinstveni sklop osnovne primarne forme, spratnosti 2Po + Pr + 3S + Ps (dva podruma, prizemlje, tri sprata i povučeni sprat), osnovni sadržaj je stambeni dio objekta 44 stambene jedinice i poslovni dio objekta koji se razvijaju na etaži prizemlja sa 5 poslovnih jedinica, dok je parkiranje vozila obezbijeđeno na terenu i u podrumskim etažama garažnih mjesta.

Na nivou prizemlja predviđen je ulaz u poslovne prostore kao i glavni ulaz u objekat koji je odvojen za stambeni dio i stambene etaže projektovanog objekta. U dijelu podrumskih etaža su organizovana garažna mjesta a u ostalim nadzemnim etažama su organizovane stambene jedinice, na svakom spratu po 11 stambenih jedinica kao i zajednički prostori na svim etažama (hodnici, stepeništa i liftovi) i ostave za svaki stan, u dijelu povučenog sprata organizovano je 11 stambenih jedinica bez ostava za svaki stan kao na prethodnim etažama. Kompletan fasada objekta projektovana je u skladu sa standardima i preporukama -fasade je kombinacija demit fasade i drvene fasadne obloge na prednjoj i lijevoj strani fasade na čošku objekta. Standardna kontaktna fasada, od fasadnih ploča DEMIT, debljine 10 cm, projektovan je jedan završni materijal na fasadi: završni dekorativni sloj, u sivoj boji, na uvučenim terasama i fasadnim elementima koji izlaze iz ravne plohe fasade i dominatno bijeloj boji na ostatku fasade objekta. Krov je projektovan kao dvovodni kosi krov sa nagibom 32°, sa nadzirkom i počinje iznad povučenog sprata. Iz zajedničkog prostora zadnje etaže povučenog sprata projektovan je stepenišni servisni izlaz za održavanje lifta i krovnih panela.

Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju za izgradnju projektovati u duhu i skladu sa postojećim objektima i u skladu sa tehničkim propisima, treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način, prirodne materijale. Fasade objekta isto tako su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni. Potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da predloženo idejno rješenje za izgradnju poslovno - stambenog objekta, na dijelu urbanističke parcele UP 386, UP 387 i UP 388, koje čine katastarske parcele br. 137/1, 137/2, 134/2, 135/2 KO Rešnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Rešnik" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.68/17), projektovano od strane „FATIMA - ING" DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 29.11.2024. godine u 08:55:58 + 01'00', izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: Ukupna nadzemna bruto građevinska površina BRGP= 4448,94.00m² (planom propisano 4638,00 m²), indeks zauzetosti – 0,53 (planom propisano 0,60); indeks izgrađenosti 2,80 (planom propisano 3,0); spratnost objekta 2Po+Pr+3+Ps (planom propisano na parcelama preko 500m² -P+3+Pk), i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena: Izjava odgovornog inženjera da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima, elaborate parcelacije i izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti PERIŠIĆ MILOŠU I PERIŠIĆ SVETISLAVU, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Fatima - ing“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 29.11.2024. godine u 08:55:58 + 01'00', za izgradnju poslovno stambenog objekata na djelovima UP 386, UP 387 i UP 388 koje su formirane od kat. parcela br. 137/1, 137/2, 134/2 i 135/2 K.O. Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Resnik" ("Službeni list Crne Gore", opštinski propisi br. 68/17), Bijelo Polje.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

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

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

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

Mirjana Đurišić

