



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
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: 05-332/24-11950/2
Podgorica, 03.12.2024. godine

KOP CO DOO

BIJELO POLJE

Ul. Rasovska br.31

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

Aktom broj 05-332/24-11950/1 od 12.09.2024. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Kop Co“ d.o.o. iz Bijelog Polja, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio prostor“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 10.09.2024.godine u 19:00:02 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čini UP 393, koju čine kat.parcele br.1487/3, 1487/14 i 1487/2 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Nikoljac" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.05/17) Opština Bijelo Polje.

Članom 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, bruto razvijena građevinska površina, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Potrebno je uskladiti tehnički opis projektovanog objekta sa članom 10 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta, te je u tom smislu u tehničkom opisu potrebno navesti rekapitulaciju ostvarenih i planom predviđenih urbanističkih parametara, potpisanu od strane glavnog inženjera.

Takođe neophodno je dostaviti **Izjavu geodetske licencirane organizacije** koja će dati identifikaciju tačne lokacije planiranog objekta i obezbijeđenog kolskog prilaza objektima na vlasničkim parcelama – u originalu sa potpisom i pečatom, kao i **Tehnički opis** potpisati.

Takođe neophodno je dostaviti novi Ugovor o između investitora i projektanta kojim će se precizirati lokacija UP 393, i navesti kat.parcele br.1487/3, 1487/14 i 1487/2 KO Bijelo Polje, potpisan i pečatiran.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, urbanističko - tehničke uslove i važeći planski dokument, ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće:

Potrebno je dostaviti priloge uže i šire situacije. 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. Na širem situacionom planu je potrebno prikazati položaj regulacione i građevinske linije, kao i granice katastarskih parcela. 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.

Na prilogu situacije sa idejnim rješenjem terena navesti legendu/tabelu materijala završne obrade partera sa egzaktno navedenim površinama koje zauzimaju. Voditi računa da je planskim dokumentom propisano da je procenat ozelenjenih površina na parceli minimalno 30%.

Planskim dokumentom i urbanističko - tehničkim uslovima propisano je da je minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele 5m. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da je objekat planiran na manjim udaljenjima od dozvoljenih (prema kat. parcelama 487/6 i 1488/2 KO Bijelo Polje), čime je prekoračena zadata građevinska linija. Idejno rješenje je potrebno korigovati i uskladiti sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Osim toga, planskim dokumentom u tabelama datim za svaku urbanističku parcelu pojedinačno, propisano je da maksimalan broj stambenih jedinica za predmetnu urbanističku parcelu iznosi 23. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da je planirano 39 stambenih jedinica, čime je prekoračen zadati parametar. Isto je potrebno korigovati i uskladiti sa smjernicama iz planskog dokumenta, a to u skladu sa mišljenjem Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine br. 022-332/24-13147/2 od 24.10.2024. godine u kome se navodi da ako je planskim dokumentom određen broj stanova, takvo plansko rješenje ima obavezujući karakter.

Predmetna urbanistička parcela UP393 nalazi se u okviru namjene - Stanovanje veće gustine - Tip 1. Planskim dokumentom data je mogućnost da se pored stanovanja kao pretežne namjene mogu planirati i djelatnosti koje su kompatibilne sa stanovanjem i ne ometaju osnovnu namjenu. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, utvrđeno je da su projektom predviđeni 'poslovni apartmani' u okviru planiranog objekta, što nije u skladu sa predviđenom namjenom za predmetnu parcelu, s obzirom da čl. 44 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* ("Sl. list Crne Gore", br. 024/10, 033/14) propisuje da se poslovni apartmani mogu planirati samo u okviru centralnih djelatnosti, ne i u okviru stanovanja veće gustine. S tim u vezi, potrebno je korigovati idejno rješenje u dijelu namjene planiranih površina i obračuna broja parking mjesta prema istoj, i sve uskladiti sa smjernicama propisanim planskim dokumentom za predmetnu parcelu.

Takođe, prilikom projektovanja garaže voditi računa da minimalna širina komunikacije za pristup do parking mjesta pod uglom 90° iznosi 5.50m. Idejnim rješenjem predviđena je komunikacija od 5m što je potrebno korigovati.

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

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 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



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "M. Đurišić", is written over the right side of the official seal.