



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 05-332/24-15761/3
Podgorica, 29.01.2024. godine

PERIŠIĆ MILOŠ I PERIŠIĆ SVETISLAV

BIJELO POLJE
Resnik bb

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

Aktom broj: 05-332/24-15761/1 od 29.11.2024. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratili su se se preduzeće PERIŠIĆ MILOŠ I PERIŠIĆ SVETISLAV, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenog od strane „Fatima - ing“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 29.11.2024. godine u 09:15:22 + 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 naselja Resnik ("Službeni list Crne Gore", opštinski propisi br. 23/12), Bijelo Polje.

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 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 ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) 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, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje i predmetni planski dokument ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće nedostatke:

Potrebno je da Ugovor o izradi tehničke dokumentacije bude potpisan od strane projektanta.

Takođe, potrebno je dostaviti potpisano Rješenje o imenovanju glavnog inženjera arhitekture.

Funkcionalno rješenje mirujućeg saobraćaja na urbanističkoj parceli nije adekvatno riješeno, te je isto neophodno korigovati na način da se obezbijedi parkiranje prema važećim standardima, kao i adekvatna širina trotoara oko cijelog objekta uzimajući u obzir da sa nivoa partera ulazi u poslovne prostore. Takođe, voditi računa da su sva parking mjesta na parceli bezbjedna i dostupna za manevrisanje, definisati potreban broj parking mjesta za predmetni objekat (UTU definisano obračun parking mjesta za jedan stan-jedno parking mjesto a za poslovni prostor 1 parking mesto na 50m²) i obezbijediti dovoljan br.parking mjesta i pristup objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti.

Na tekstualnog dijela plana propisano je da površine koje su unutar parcela moraju biti ozelenjene, te se za predmetni objekat primjenjuje procenat koji je predviđen za zelenilo poslovnih i stambenih objekata, Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da nisu projektovane zelene površine ni u jednom dijelu urbanističke parcele, te da nije ispunjen uslov koji se odnosi na ozelenjavanje urbanističke parcele.

Planskim dokumentom i urbanističko-tehničkim uslovima propisana je spratnost P+3+Pk, međutim, uvidom u idejno rješenje konstatuje se da zadata osnova potkrovlja ne ispunjava uslove iz plana, iz razloga što je poslednja etaža ukupne svjetle visine 2.70m dok je planom definisano da formiranje podkrovne etaže podrazumeva izgradnju nadzitka 1.20 m i te da se stanovanje planira isključivo u granicama gabarita tako formiranog potkrovlja.

Urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu koji se odnosi na oblikovanje i materijalizaciju, propisano je da je arhitektonske volumene objekata potrebno pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Nadalje, planom je definisano da treba koristiti tradicionalnu arhitekturu tog podneblja ukomponovane na savremen način, prirodne materijale. Uvidom u idejno rješenje, konstatuje se da materijalizacija objekta, iako atraktivna, ne odgovara materijalizaciji susjednih objekata ni ambijentu, ne ukazuje na disciplinovan odnos prema susjednim objektima i ne doprinosi opštoj slici ovoj prostora. Projektovani objekat je neophodno uskladiti sa susjednim objektima u neposrednom okruženju, kao i po pitanju materijalizacije.

Takođe, uvidom u grafičku dokumentaciju, tehnički opis i 3D prikaze konstatuje se da je projektovan ravan krov sa zelenim pokrivačem te je isti potrebno korigovati imajući u vidu da je planom odnosno UT uslovima definisano su za novoplanirane objekte obavezni kosi krovovi – četvorovodni i krovnog pokrivača - crijep, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal.

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

