



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica
u oblasti arhitekture

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

Broj: UPII 09-042/23-373/4
Podgorica, 13.05.2024. godine

„INTESA GROUP „ D.O.O.

Adresa: Ulica Živka Žižića
BIJELO POLJE

U prilogu ovog dopisa, dostavlja vam se rješenje, broj i datum gornji.



OVLAŠČENO SLUŽBENO LICE

Pavičević Nataša, dipl.pravnik
Nat

Dostavljeno:

-Naslovu;

-Opštini Bijelo Polje- Služba Glavnog Gradskog arhitekta;

-a/a.

VLADA CRNE GORE
MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
DIREKTORAT ZA SPROVOĐENJE DRŽAVNIH SMJERNICA U OBLASTI
ARHITEKTURE

Broj: UP II 09-042/23-373/4

Podgorica, 13.05.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, rješavajući po žalbi "INTESA GROUP" D.O.O Bijelo Polje, na rješenje Službe Glavnog Gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, br. UP 17-332/23-80/1 od 01.12.2023. godine, na osnovu člana 88. st. 5. a u vezi čl. 87. st. 4. tač. 1. al. 1. i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), čl. 46.st.1. i čl. 126.st.6. Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), donosi

RJESENJE

1. Usvaja se žalba "INTESA GROUP" D.O.O Bijelo Polje, izjavljena na rješenje Službe Glavnog Gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, „ Ciglana „ Opština Bijelo Polje, br. UP 17-332/23-80/1 od 01.12.2023. godine, kojim je odbijen zahtjev investitora „INTESA GROUP „ D.O.O.Bijelo Polje, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, projektovanog od strane „ UNIPLAN „ D.O.O.Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom, dana 06.11.2023. godine u 10:03:39 na urbanističkoj parceli, br. UP 37 (Urbanistički Blok 10), koju čini dio katastarske parcele, br. 902/1 K.O.Bijelo Polje u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Ciglana „ („ Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br. 2/18).
2. DAJE SE SAGLASNOST "INTESA GROUP" D.O.O. iz Bijelog Polja, saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta "UNIPLAN" D.O.O.Bijelo Polje i ovjereno elektronskim potpisom od 06.11.2023.godine u 10:03:39, za izgradnju stambeno poslovnog objekata spratnosti Po+P+2+Tv, BRGP etaža iznad zemlje 416,79m² i ukupne BGP sa podrumom 609,57m², na urbanističkoj parceli 37 koju čini dio katastarske parcele br. 902/1 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ciglana" urbanistički blok 10, (" Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br. 2/18), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,24 (Planom propisan 0,30), indeks izgrađenosti 1.0 (Planom propisan 1.0), spratnosti objekata: P+2 (Planom propisana spratnost 3 nadzemne etaže sa mogućnošću izgradnje podzemne i tavsanske etaže), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobračajnim priključkom objektu i lokaciji.

Obrazloženje

Ožalbenim rješenjem, br. UP 17-332/23-80/1 od 01.12.2023. godine, odbijen je zahtjev investitora „INTESA GROUP“ D.O.O.Bijelo Polje, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, projektovanog od strane „UNIPLAN“ D.O.O.Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom, dana 06.11.2023. godine u 10:03:39 na urbanističkoj parceli, br. UP 37 (Urbanistički Blok 10), koju čini dio katastarske parcele, br. 902/1 K.O.Bijelo Polje u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ciglana“ („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi, br. 2/18), Opština Bijelo Polje.

Protiv citiranog rješenja, žalitelj je izjavio žalbu, jer, kako ističu, prvostepeni organ nije sagledao korigovano idejno rješenje, što predstavlja bitnu povredu pravila upravnog postupka, radi čega predlažu da se ožalbeno rješenje poništi kao nezakonito i predmetni zahtjev uz utvrđivanja potpunog činjeničnog stanja riješi u drugostepenom odlučivanju.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, razmotrilo je žalbu i spise predmeta i odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Naime, članom 87 stav 4. tač.1.a).1 i 2, tač. 2-6 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 ovlašćenja 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.

Članom 88. stav 2. Zakona, propisano je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Članom 88. st. 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da po žalbi na rješenje glavnog gradskog arhitekta, odlučuje Ministarstvo.

Razmatrajući predmetnu žalbu i priložene spise predmeta, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica arhitekture je utvrdilo da ožalbeno rješenje nije

sačinjeno u skladu sa članom 22.stav 7. Zakona o upravnom postupku, a kojim je jasno propisan obavezni sadržaj pisanog rješenja, pa je utvrđeno da obrazloženje rješenja mora da bude razumljivo i da sadrži kratko izlaganje zahtjeva stranke, činjenično stanje na osnovu kojeg je rješenje donijeto, propise na osnovu kojih je rješenje donijeto, razloge koji s obzirom na utvrđeno činjenično stanje upućuju na odluku datu u dispozitivu rješenja, razloge zbog kojih nije uvažan neki od zahtjeva ili predloga stranke, odnosno nije uzet u obzir izjašnjenje stranke o rezultatima ispitnog postupka a kod odlučivanja po slobodnoj ocjeni i glavne razloge za donijetu odluku.

Naime, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitektura je s pozivom na čl. 87.stav 4.al.1.i 2.Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata a u vezi člana 126.stav 6. Zakona o upravnom postupku, u kojem je jasno propisano da ako drugostepeni organ nađe da u prvostepenom postupku činjenice nijesu u potpunosti utvrđene ili da su pogrešno utvrđene, odnosno da podnosiocu žalbe nije data mogućnost da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka, može sam dopuniti postupak i otkloniti nedostatke, te ako drugostepeni organ nađe da se na osnovu utvrđenih činjenica upravna stvar mora riješiti drugačije nego što je riješeno prvostepenim rješenjem, drugostepenim rješenjem će poništiti prvostepeno rješenje i sam riješiti upravnu stvar, dao je Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno sledeće:

Na osnovu uvida u Planski dokument - Detaljni urbanistički plan "Ciglane" Opština Bijelo Polje ("Službeni list Crne Gore" - opštinski propisi, br 2/18), propisane su smjernice za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovni urbanistički parametri:

Namjena predmetne parcele UP37 je u zoni stanovanja manje gustine (SMG) na kojoj se mogu graditi: poslovni prostori, preporučeno u prizemljima ili suterenima objekta koji imaju direktan prilaz sa javne površine I u njima se mogu odvijati djelatnosti usluga, trgovine I sličnih djelatnosti koje ne zagađuju sredinu štetnim emisijama. Namjena predmetnog objekta je stambeno poslovna spratnosti Po+P+2+Tv (podrum prizemlje, 2 etaža I tavan). Podrum je u funkciji tehničkih prostorija, prizemlje objekta je poslovni prostor. Na 1. 1 2. spratu nalaze se po dvije stambene jedinice, dok je u tavanskom prostoru smještena još jedna stambena jedinica.

Tavan je dio prostora bez nazidka, prostor ispod kosog ili lučnog krova a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže imože imati minimalne otvore za svjetlo i ventilaciju. Tavan nije etaža i ne služi za stanovanje, već se može koristiti samo za odlaganje stvari. Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun BRGP sa 100% i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za konkretnu parcelu. Pravila parcelacije: Uslovi parcelacije i izgradnje odnose se na formiranje urbanističke parcele za izgradnju novog objekta. Oblik i veličina parcele određuje se tako da se na njoj može izgraditi objekat u skladu sa pravilima parcelacije i izgradnje. Pri formiranju urbanističke parcele vođeno je računa da se ispunjavaju minimalni uslovi (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, veličina parcele, udaljenja od susjednih parcela i objekata širina urbanističke parcele prema javnoj saobraćajnici i dr.).

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama I nivelacija: Građevinska linija predstavlja liniju do koje se može graditi. Građevinske linije su

određene u grafičkom prilogu 04: Plan nivelacije, definisane grafički i numerički. Građevinska linija na zemlji (GL 1) pretstavlja liniju do koje se može graditi.

• Potreban broj parking mjesta obezbjediti u okviru urbanističke parcele. - Minimalna širina internog kolskog prolaza je 2,5m

• Pri izgradnji podzemnih etaža obratiti pažnju na nivo podzemnih voda i geotehničke preporuke,

• Obavezno ozelenjeti površinske parkinge i slobodne i manipulativne prostore - urbanističkim Dozvoljena je parametrima izgradnja kojise pomoćnih računaju za objekata sve na objekte parceli, na ali parceli. u skladu sa zadatim . Ograda se postavlja na granice parcela. živa ograda se postavlja u osovini građevinske parcele, a transparentna ograda na parceli koja se ograđuje.

Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju: Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala. Krov je kos, nagiba minimalno 30°. Krovovi mogu biti dvovodni, četvorovodni ili složeni. Proporciju i veličinu otvora (prozora i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima i tradicijom.

U obradi fasada koristiti prirodne materijale - drvo i kamen. U slučaju obrade veštačkim materijalima, (demit fasada-malter) koristiti obavezno bijelu boju. Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje. Za zidanje oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način.

Maksimalna visina objekata je 12m. Visina objekta je srednje rastojanje od podnožja objekta na terenu do kote sljemena. Najveća visina etaže: 3,5 za stambene prostorije, odnosno 4,5m za poslovanje. Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.50m računajući od kote poda potkrovlja etaže do tačke preloma krovne kosine Saobraćaj i parkiranje: Ograde, drveće i zasadi pored puteva podižu se tako da ne ometaju preglednost puta i ne ugrožavaju bezbjednost saobraćaja. Pri projektovanju garaža poštovati sljedeće elemente: - širina prave rampe po voznoj traci min. 2,75 m; - Čista visina garaže min. 2,3 m; - dimenzije parking mjesta 2,5 x 5 m sa minimalnom širinom prolaza od 5,5 m; podužni nagib pravih rampi, maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za izgradnju podzemnih garaža neophodno je predvideti mjere obezbjeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini planiranih podzemnih garaža. Propisan broj parking mjesta riješiti u okviru građevinske parcele.

Uvidom u List nepokretnosti 1417-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je pravo korišćenja Kaljević Adija sa svojinom Države i inijetom zabilježbom Ugovora o zajedničkoj izgradnji stambeno-poslovnog objekta sa investitorom – Notarska oznaka, UZZ br. 405/2022 od 29.09.2022. godine u kojem je data saglasnost suinvestitora da investitor „ INTESA GROUP „ D.O.O.Bijelo Polje bude nosilac prava građenja, te da prenese na investitora svoje pravo građenja na navedenom zemljištu , odnosno predaje mu u državinu navedene nepokretnosti, čime je utvrđena legitimacija investitora shodno članu 91. st.1 i 3 tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u kojem je jasno propisano da investitor gradi objekat na

osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane zakonom, a koju čini, između ostalog, i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluku o utvrđivanju javnog interesa ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Sa izloženih razloga, kako je idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta "UNIPLAN" D.O.O. Bijelo Polje i ovjereno elektronskim potpisom od 06.11.2023.godine u 10:03:39, za izgradnju stambeno poslovnog objekata spratnosti Po+P+2+Tv, BRGP etaža iznad zemlje 416,79m² i ukupne BGP sa podrumom 609,57m², na urbanističkoj parceli 37 koju čini dio katastarske parcele br. 902/1 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ciglana" Opština Bijelo Polje, urbanistički blok 10, ("Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br.2/18), izrađeno u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,24 (Planom propisan 0,30), indeks izgrađenosti 1.0 (Planom propisana 1.0), spratnosti objekata: P+2 (Planom propisana spratnost: 3 nadzemne etaže sa mogućnošću izgradnje podzemne i tavanke etaže), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji, to je s pozivom na čl. 87.stav 4. 87. st. 4. tač. 1. al. 1. i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i čl. 126. tačka 6. Zakona o planiranja prostora i izgradnji objekata, riješeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

Saglasno izloženom, 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



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Pavićević Nataša, dipl.pravnik

Nataša Pavićević