



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

Broj: 05-332/24-11950/3
Podgorica, 03.03.2025. godine

KOP CO DOO

BIJELO POLJE

Ul. Rasovska br.31

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



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: 05-332/24-11950/3
Podgorica, 03.03.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 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), kao i člana 18, 112 i 116 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „KOP CO“ d.o.o. iz Bijelog Polja, 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, donosi

R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev podnosioca „KOP CO“ d.o.o. iz Bijelog Polja, 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.

O b r a z l o ž e n j e

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 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 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 116 Zakon o upravnom postupku, utvrđeno je da kad je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ zahtjev može usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, 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, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničko tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Sagledavajući opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, ovaj Direktorat uputio je na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

Potrebno je dostaviti priloge uže i šire situacije. Šira situacija planiranog stanja treba da bude preklapljena 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.

O navedenom imenovani je obaviješten aktom Ministarstva br. 05-332/24-11950/2 od 03.12.2024. godine- dokaz povratnica broj 05-332/24-11950/2 od 03.12.2024. godine, sa potpisom primaoca i pečatom pošte od 06.12.2024. godine.

Kako se podnosilac zahtjeva shodno članu 112 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), nije izjasnio na rezultate ispitnog postupka, to je odlučeno 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

