



Crna Gora
Opština Bijelo Polje
Služba Glavnog gradskog arhitekta

Adresa: Tomaša Žižića bb,
84 000 Bijelo Polje, Crna Gora
Tel/fax +382 (0) 50 431 260
E-mail: arhitekta@bijelopolje.co.me

Broj: 17-332/23- 20/3

25.04.2023. godine.

Za: **„PNP PEROŠEVIĆ“ D.O.O. BIJELO POLJE**
Ul. III Sandžačke b.b. Bijelo Polje.

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/23- 20 od 05.04.2023. godine.

Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje.

Poštovani,

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji, o saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnih objekata - perionice, servisa i salona automobila, projektovanih na urbanističkoj parceli UP 34, koju čini dio katastarske parcele broj 56/1 KO Ravna Rijeka, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kruševo ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 28/15).



S poštovanjem,

Arh. Bisera Alihodžić, dipl.ing.
Glavna gradska arhitektica

Prilog: Rješenje broj 17-332/23-20/3 od 25.04.2023. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: 17-332/23- 20/3
Bijelo Polje, 25.04.2023.godine.

Glavna gradska arhitektica, na osnovu člana 87. u vezi sa stavom 4. tačka 1 i člana 88 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“ broj 64/17, 44/18, 11/19, 82/20, 086/22 i 04/23), te člana 22. i 25. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave opštine Bijelo Polje („Službeni list Crne Gore“-opštinski propisi br.16/19, 25/19, 34/21, 06/22, 07/22 i 31/22) i člana 18. stav 1. Zakona o upravnom postupku („Službeni list CG“ broj 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu investitora „PNP PEROŠEVIĆ“ d.o.o. Bijelo Polje, broj 17-332/23-20 od 05.04.2023.godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnih objekata -perionice, servisa i salona automobila, projektovanih na urbanističkoj parceli broj UP 34, koju čini dio katastarske parcele broj 56/1 KO Ravna Rijeka, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kruševo („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 28/15), donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru „PNP PEROŠEVIĆ“ d.o.o. Bijelo Polje, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnih objekata - perionice, servisa i salona automobila, projektovanih na urbanističkoj parceli UP 34 koju čini dio katastarske parcele broj 56/1 KO Ravna Rijeka, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kruševo („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 28/15), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 17-332/23-20 od 05.04.2023. godine, investitor „PNP PEROŠEVIĆ“ d.o.o. Bijelo Polje, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnih objekata - perionice, servisa i salona automobila, projektovanih na urbanističkoj parceli UP 34, koju čini dio katastarske parcele broj 56/1 KO Ravna Rijeka, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kruševo („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 28/15).

Glavna gradska arhitektica je razmotrila zahtjev imenovanog, idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnih objekata - perionice, servisa i salona automobila, projektovano od strane „PNP PEROŠEVIĆ“ d.o.o. Bijelo Polje, na urbanističkoj parceli UP 34, koju čini dio katastarske parcele broj 56/1 KO Ravna Rijeka, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kruševo („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 28/15) i odlučila kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

Odredbom člana 87. stav 4. tačka 1. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), propisano je da glavni državni arhitekta, daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa: Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta u odnosu prema građevinskoj liniji). Shodno članu 88. stav 1. ovog zakona je propisano da se poslovi glavnog državnog arhitekta iz člana 87. stav 4. tačka 1. ovog zakona koji se odnose na zgrade do 3000m² bruto građevinske površine, izuzev hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, kao i poslovi iz člana 87 stav 4 tač. 2,3,5 i 6, prenose na jedinicu lokalne samouprave.

Članom 88. stav 3. istog zakona je propisano da za obavljanje poslova iz stava 1. ovog člana izvršni organ jedinice lokalne samouprave imenuje glavnog gradskog arhitektu koji mora da ispunjava uslove iz člana 87 stav 3 ovog zakona.

Saglasnost iz stava 4. tačka 1, 2, 4 i 5 izdaje se rješenjem u roku od 15. dana od dana podnošenja zahtjeva i čini sastavni dio glavnog projekta.

Do donošenja Državnih smjernica razvoja arhitekture, primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekata (član 215. citiranog zakona).

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u okviru Detaljnog urbanističkog plana Kruševo, utvrđeno je da urbanistički koncept izgradnje mora uvažavati oblikovanje urbanističko-arhitektonskih cjelina i maksimalno se prilagođavati konfiguraciji terena, klimatskim uslovima uz upotrebu autohtonih materijala i vegetacije. Tipovi objekata su slobodno stojeći i objekti u nizu (dvojni). Oblikovanje i forma objekta su jednostavni, prilagođeni ambijentu koji, uz primjenu savremenih materijala afirmišu ambijentalne kvalitete planskog područja. Nagib krovnih ravni treba uskladiti sa klimatskim uslovima. Krovove raditi kose dvovodne, četvorovodne ili složene sa odgovarajućim nagibom i maksimalnom visinom nadzitka 1,20m ili ravne.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovnih objekata utvrđeno je da se urbanistička parcela UP 34 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kruševo, nalazi u zoni A blok 3, i planirana je za mješovite namjene (MN). U okviru ove namjene predviđeno je stanovanje i drugi sadržaji i objekti, koji ne ometaju stanovanje, a služe za opsluživanje područja. Pored ostalih sadržaja u okviru ove namjene su predviđeni privredni objekti, skladišta i stovarišta, koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni-stanovanju. Primjenjuje se objekat TIP4 (stambeni, stambeno-poslovni i poslovni), prema parametrima datim u urbanističko-tehničkim uslovima broj: 06/2-332/22-594/5-9 od 10.03.2022.godine, izdatim od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje. Prema tehničkoj dokumentaciji, na urbanističkoj parceli UP 34 koju čini dio (I) katastarske parcele broj 56/1 KO Ravna Rijeka (površine 1477 m²), shodno Elaboratu parcelacije po planskom dokumentu ovjerenom od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, dana 12.06.2022.godine, projektovana je izgradnja poslovnih objekata - perionice, servisa i salona automobila, bruto građevinske površine perionice BGP: 174,60m², bruto građevinske površine servisa i salona automobila BGP: 376,66m², ukupne BGP svih objekata na parceli: 551,26m² (planom nije propisana maksimalna BGP objekata); indeks izgrađenosti parcele: 0,37 (planom propisan maksimalno: 2,0); indeks zauzetosti parcele: 0,30 (planom propisan maksimalno: 0,40); spratnost objekta je: P (objekat perionice) i P+1 (objekat servisa i salona automobila) (planom propisana spratnost: maksimalno četiri (4) etaže-nadzemne, uz mogućnost izgradnje podzemne etaže Po), sa ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom lokaciji i objektu.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena ovjerena i potpisana izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i obezbijeđenom saobraćajnom priključku shodno planskom dokumentu. Takođe je dostavljena ovjerena i potpisana izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i obezbijeđenom prilazu lokaciji i objektu sa javne površine.

Na osnovu uvida u Detaljni urbanistički plan Kruševo ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 28/15) i predmetnu tehničku dokumentaciju, Glavna gradska arhitektica konstatuje da su arhitektonske karakteristike idejnog rješenja arhitektonskog projekta poslovnih objekata – perionice, servisa i salona za automobile, usaglašene sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovnim urbanističkim parametrima, propisanim navedenim planskim dokumentom.

Uvidom u list nepokretnosti broj 394-prepis od 24.04.2023. godine, izdatim od strane Uprave za katastar i državnu imovinu Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 56/1 KO Ravna Rijeka, upisana na ime "PNP PEROŠEVIĆ" d.o.o. Bijelo Polje, kao svojina u obimu prava 1/1. Kolski i pješački prilaz lokaciji je ostvaren sa postojećeg priključka-lokalne saobraćajnice, preko koje je povezan sa magistralnim putem, kako je definisano saobraćajno tehničkim uslovima Uprave za saobraćaj broj 04-1854/2 od 04.03.2022.godine.

Pri obrazlaganju ovog rješenja, glavna gradska arhitektica ukazuje da je prvostepeno rješenje donijeto uz izjašnjenje stranke o rezultatima ispitnog postupka, u smislu člana 112. Zakona o upravnom postupku, na način što je shodno prednje navedenom, investitor "PNP PEROŠEVIĆ" d.o.o. Bijelo Polje, postupajući po aktu Službe glavnog gradskog arhitekta broj 17-332/23-20/1 od 12.04.2023. godine, dostavio dopunu idejnog rješenja, usklađenu sa primjedbama ovog organa.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, glavna gradska arhitektica je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti, investitoru "PNP PEROŠEVIĆ" d.o.o. Bijelo Polje, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnih objekata – perionice, servisa i salona za automobile, projektovane od strane "PNP PEROŠEVIĆ" d.o.o. Bijelo Polje, na urbanističkoj parceli broj UP 34, koju čini dio katastarske parcele broj 56/1 KO Ravna Rijeka, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kruševo ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 28/15), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, bruto razvijena građevinska površina, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Saglasno izloženom, ovaj javnopravni organ odlučio je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma u roku od 15 dana od prijema istog, preko službe glavnog gradskog arhitekta.



Dostavljeno:

- "PNP PEROŠEVIĆ" d.o.o. Bijelo Polje
- arhivi