



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- 24/3

16.05.2023. godine.

Za: **D.O.O. „BRAVERA“ Bijelo Polje**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/23- 24 od 11.04.2023. 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 poslovnog objekta, projektovanog na urbanističkim parcelama broj UP 31, UP 592 i UP 593, koje se sastoje od dijela katastarske parcele broj 8/1 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Industrijske zone i područja terminala ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 05/17).



S poštovanjem,

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

Prilog: Rješenje broj 17-332/23-24/3 od 16.05.2023. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: 17-332/23- 24/3
Bijelo Polje, 16.05.2023.godine.

Glavna gradska arhitektica, na osnovu člana 87. u vezi sa stavom 4. tačka 1 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 D.O.O. „BRAVERA“ - Bijelo Polje, broj 17-332/23-24 od 11.04.2023.godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta, projektovanog na urbanističkim parcelama broj UP 31, UP 592 i UP 593, koje se sastoje od dijela katastarske parcele broj 8/1 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Industrijske zone i područja terminala („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 05/17), donosi:

RJEŠENJE

Investitoru D.O.O. „BRAVERA“ - Bijelo Polje, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta projektovanog na urbanističkim parcelama broj UP 31, UP 592 i UP 593, koje se sastoje od dijela katastarske parcele broj 8/1 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Industrijske zone i područja terminala („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 05/17), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima.

Obrazloženje

Aktom broj 17-332/23-24 od 11.04.2023. godine, investitor D.O.O „BRAVERA“ - Bijelo Polje, podnijela je Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta, projektovanog na urbanističkim parcelama broj UP 31, UP 592 i UP 593, koje se sastoje od dijela katastarske parcele broj 8/1 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Industrijske zone i područja terminala („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 05/17).

Glavna gradska arhitektica je razmotrila zahtjev imenovanog, idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta, projektovano od strane d.o.o. "Mediterranean company" – Budva, na urbanističkim parcelama broj UP 31, UP 592 i UP 593, koje se sastoje od dijela katastarske parcele broj 8/1 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Industrijske zone i područja terminala ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 05/17) 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 i odnos 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 Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana industrijske zone i područja terminala, utvrđeno je da će se pri rješavanju zahtjeva korisnika za gradnjom ili intervencijom na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeti unaprjeđenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Krovovi mogu biti projektovani kao kosi ili ravni krovovi. Oblikovanje krovnih ravni i izbor krovnog pokrivača, tekstura i boja važan su element arhitektonike građene sredine. U tom smislu preporučuje se korišćenje onih formi krovova i načina pokrivanja koji su dominantni u postojećim fizičkim strukturama. Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. U ograđivanju koristiti tradicionalne elemente, forme i materijale.

Uvidom u Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana Industrijske zone i područja terminala, konstatovano da se urbanističke parcele UP 31, UP 592 i UP 593 u zoni A, nalaze u okviru površina planiranih za industriju i proizvodnju (IP). Shodno navedenom planskom dokumentu, u okviru površina industrije i proizvodnje, uz gradsku ulicu gdje je i predmetna lokacija, mogu se organizovati i centralne djelatnosti, komercijalni i poslovni sadržaji kao dio linijiskog centra uz značajnu gradsku ulicu.

Uvidom u urbanističko-tehničke uslove broj 08-9373/13 od 20.12.2022. godine, izdate od strane Ministarstva ekologije prostornog planiranja i urbanizma- Direkcije za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, i dostavljenu tehničku dokumentaciju, konstatovano da je investitor dostavio zapisnik nadležnog inspeksijskog organa u skladu



sa članom 113 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, o uklanjanju postojećih objekata sa parcele radi izgradnje novog objekta.

Shodno dostavljenom idejnom rješenju, konstatovano je da je na lokaciji - urbanističkim parcelama UP 31, UP 592 i UP 593 u okviru zone A, koje se sastoje od dijela katastarske parcele broj 8/1 KO Bijelo Polje (ukupne površine lokacije: 8280,00 m²), prema Elaboratu parcelacije po planskom dokumentu ovjerenom od strane Uprave za katastar i državnu imovinu dana 08.05.2023.godine i izjavi ovlaštene geodetske organizacije "Geodeting" d.o.o. Bijelo Polje od 29.03.2023.godine o tačnoj lokaciji planiranog objekta, projektovana izgradnja poslovnog objekta, ukupne bruto građevinske površine objekta BGP: 2758,80m² (planom propisana maksimalna BRGP objekta na lokaciji: 8294,20m²); površine pod objektom: 2671,50m² (planom propisana maksimalno na lokaciji: 4147,10 m²); indeks izgrađenosti parcele na lokaciji: 0,33 (planom propisan maksimalno: 1,0); indeks zauzetosti parcele na lokaciji: 0,32 (planom propisan maksimalno: 0,50); spratnosti objekta: P, P+1 (planom propisana maksimalna spratnost objekta na lokaciji: Su+P+1), sa ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji.

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 Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana Industrijske zone i područja terminala ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 05/17) i predmetnu tehničku dokumentaciju, Glavna gradska arhitektica konstatuje da su arhitektonske karakteristike idejnog rješenja arhitektonskog projekta poslovnog objekta usaglašene sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovnim urbanističkim parametrima, propisanim navedenim planskim dokumentom.

Uvidom u list nepokretnosti broj 397 – prepis od 11.04.2023. godine, izdatim od strane Uprave za katastar i državnu imovinu Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 8/1 KO Bijelo Polje, upisana na ime D.O.O "BRAVERA" - Bijelo Polje kao susvojina u obimu prava $\frac{1}{2}$, i na D.O.O. "DULOVIĆ" – Mojkovac kao susvojina u obimu prava $\frac{1}{2}$. Na osnovu dostavljenog notarskog zapisa saglasnosti Uzz.br 130/23 od 08.05.2023. godine, konstatovano je da je D.O.O "DULOVIC" iz Mojkovca dao saglasnost, da privredno društvo D.O.O "BRAVERA" - Bijelo Polje, koji je takođe nosilac prava susvojine u obimu $\frac{1}{2}$, na katastarskoj parceli broj 8/1, može da gradi objekat na navedenoj katastarskoj parceli u skladu sa važećim zakonskim propisima i urbanističko-tehničkim uslovima za navedenu parcelu i u skladu sa idejnim rješenjem arhitektonskog projekta izgradnje poslovnog objekta projektovanog na UP 31, UP 592 i UP 593 koje se sastoje od dijela katastarske parcele broj 8/1 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Industrijske zone i područja terminala, a koje je dostavljeno na saglasnost Službi glavnog gradskog arhitekta opštine Bijelo Polje. Shodno navedenom, Uprava za katastar i državnu imovinu Područna jedinica Bijelo Polje je donijela rješenje broj.105-919/23-520-UI od 10.05.2023.godine, o upisu u list nepokretnosti br. 397, u listu "G", zabilježbe postojanja navedenog notarskog zapisa - saglasnosti za izgradnju objekta, u korist D.O.O "BRAVERA" - Bijelo Polje.

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 D.O.O." BRAVERA" Bijelo Polje, postupajući po aktu Službe



glavnog gradskog arhitekta broj 17-332/23-24/1 od 04.05.2023. 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 D.O.O."BRAVERA" - Bijelo Polje, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta projektovanog od strane d.o.o "Mediterran company" - Budva, na urbanističkim parcelama broj UP 31, UP 592 i UP 593 (zona A), koje se sastoje od dijela katastarske parcele broj 8/1 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Industrijske zone i područja terminala ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 05/17), 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.



GLAVNA GRADSKA ARHITEKTICA

Arh. Bisera Alihodžić dipl.ing.

Dostavljeno:

- D.O.O "BRAVERA" - Bijelo Polje
- arhivi