



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- 35/3

15.06.2023. godine.

Za: **OMEROVIĆ MERSID**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/23- 35 od 26.05.2023. 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-samouslužne autoperionice, projektovanog na urbanističkoj parceli UP 555, koja se sastoji od dijela katastarske parcele broj 223/5 i dijela katastarske parcele broj 221 KO Potkrajci, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Industrijske zone i područja terminala ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 05/17).



S poštovanjem,

Arh. Biserka Alihodžić, dipl.ing.

Glavna gradska arhitektica

Prilog: Rješenje broj 17-332/23-35/3 od 15.06.2023. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: 17-332/23- 35/3
Bijelo Polje, 15.06.2023.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 Omerović Mersida iz Bijelog Polja broj 17-332/23-35 od 26.05.2023.godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta-samouslužne autoperionice, projektovanog od strane D.O.O.”INTESA GROUP” – Bijelo Polje, na urbanističkoj parceli UP 555 (zona B), koja se sastoji od dijela katastarske parcele broj 223/5 i dijela katastarske parcele broj 221 KO Potkrajci, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Industrijske zone i područja terminala („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 05/17), donosi:

RJEŠENJE

I - Investitoru Omerović Mersidu iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta-samouslužne autoperionice, projektovanog od strane D.O.O.”INTESA GROUP” – Bijelo Polje, na urbanističkoj parceli UP 555 (zona B), koja se sastoji od dijela katastarske parcele broj 223/5 i dijela katastarske parcele broj 221 KO Potkrajci, 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.

II - Investitor je obavezan da prije podnošenja prijave građenja nadležnom inspekcijском organu, obezbijedi priključak lokacije i objekta na magistralni put, uz neophodnu saglasnost Uprave za saobraćaj Crne Gore.

Obrazloženje

I - Aktom broj 17-332/23-35 od 26.05.2023. godine, investitor Omerović Mersid iz Bijelog Polja, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta-samouslužne autoperionice, projektovanog od strane D.O.O.”INTESA GROUP” – Bijelo Polje, na urbanističkoj parceli UP 555 (zona B), koja se sastoji od dijela katastarske parcele broj

223/5 i dijela katastarske parcele broj 221 KO Potkrajci, 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."INTESA GROUP" – Bijelo Polje, na urbanističkoj parceli broj UP 555 koja se sastoji od dijela katastarske parcele broj 223/5 i dijela katastarske parcele broj 221 KO Potkrajci, 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, utvrđeno da se urbanistička parcela 555 nalazi u zoni planiranoj za stanovanje male gustine (SMG)-tip I u zoni B, gdje je stanovanje definisano kao pretežna namjena. Uz stanovanje moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, poslovni sadržaji smješteni u prizemljima stambenih objekata. Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa djelatnostima) ili samo stanovanje ili samo djelatnosti odnosno drugi mogući sadržaji. S



tim u vezi na urbanističkoj parceli UP 555, koja se sastoji od dijela katastarske parcele broj 223/5 i dijela katastarske parcele broj 221 KO Potkrajci, površine : 597m² prema Elaboratu parcelacije ovjerenom 04.05.2023. godine, od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, na koju površinu su računati urbanistički parametri, projektovana je izgradnja poslovnog objekta-samouslužne autoperionice, ukupne bruto građevinske površine objekta: BGP=83,00 m² (maksimalna BGP objekta: 500m²); indeks zauzetosti parcele: 0,14 (planom propisan maksimalno: 0,30); indeks izgrađenosti parcele: 0,14 (planom propisan maksimalno: 0,84); spratnost objekta je: P+0 (planom propisana maksimalna spratnost: Su+P+1+Pk), sa ispoštovanim odnosom prema građevinskoj i regulacionoj liniji. Što se tiče minimalne udaljenosti objekta od susjedne urbanističke parcele UP 554, odnosno katastarske parcele broj 221 KO Potkrajci, investitor posjeduje notarski ovjerenu saglasnost Uzz.br.100/23 od 26.05.2023. godine, vlasnika predmetne katastarske parcele, da može da gradi poslovni objekat na granici predmetne urbanističke parcele UP 555 sa urbanističkom parcelom UP 554.

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 lokaciji i objektu. Takođe je dostavljena ovjerena i potpisana Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i obezbijeđenom prilazu lokaciji i objektu sa postojeće saobraćajnice (magistralnog puta)-katastarske parcele broj 1098 KO Potkrajci.

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 dostavljenog idejnog rješenja arhitektonskog projekta, usaglašene sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovnim urbanističkim parametrima, propisanim navedenim planskim dokumentom.

Uvidom u posjedovni list 501 –prepis od 26.05.2023. godine, izdatim od strane Uprave za katastar i državnu imovinu Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da su katastarske parcele broj 223/5 i 221 KO Potkrajci, upisane na Omerović Faika iz Bijelog Polja, kao sopstvenika - posjednika u obimu prava 1/1. Investitor Omerović Mersid iz Bijelog Polja, dostavio je saglasnost o građenju na tuđem zemljištu Uzz.br.100/23 od 26.05.2023. godine, koja je upisana za uknjižbu u posjedovni list-501, a na osnovu koje mu je omogućeno da gradi poslovni objekat na predmetnim katastarskim parcelama koje su u svojinu njegovog oca Omerović Faika iz Bijelog Polja.

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 Omerović Mersid, postupajući po aktu Službe glavnog gradskog arhitekta broj 17-332/23-35/1 od 31.05.2023. 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 Omerović Mersidu iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta-samouslužne autoperionice, projektovanog od strane D.O.O. "INTESA GROUP" Bijelo Polje, na urbanističkoj parceli UP 555 (zona B), koja se sastoji od dijela katastarske parcele broj 223/5 i dijela katastarske parcele 221 KO Potkrajci, 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).

II - Članom 51 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“ broj 64/17, 44/18, 11/19, 82/20, 086/22 i 04/23), propisano je da urbanistička parcela mora imati obezbijeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Obzirom da prema planskom dokumentu predmetnoj lokaciji nije obezbijeđena kolska komunikacija, planom definisana preko servisne saobraćajnice, koja nije realizovana, to se shodno Saobraćajno-tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije Uprave za saobraćaj, broj 04-1564/2 od 15.02.2023. godine, do realizacije servisne saobraćajnice može odobriti privremeni priključak sa magistralnog puta, ako za to postoje saobraćajno-tehnički uslovi, uz saglasnost navedenog organa. Na osnovu prednje istačenog, stavom 2 dispozitiva ovog rješenja, investitoru je ukazano na obavezu da prije podnošenja prijave građenja nadležnom inspeksijskom organu, obezbijedi priključak lokacije i objekta na magistralni put, uz neophodnu saglasnost Uprave za saobraćaj Crne Gore.

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:

- Omerović Mersidu iz Bijelog Polja,
- arhivi