



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- 52/1

15.08.2023. godine.

Za: **D.O.O "VERITAS" BIJELO POLJE**
Ul.Jadranska broj 226. - Bijelo Polje

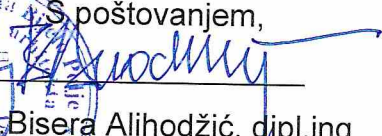
Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/23- 52 od 01.08.2023. godine.

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 dijelu urbanističke parcele UP 28 koji čini katastarska parcela broj 146/1 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- 52/1 od 15.08.2023. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: 17-332/23- 52/1
Bijelo Polje, 15.08.2023.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, 86/22 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. „VERITAS“ - Bijelo Polje, broj 17-332/23-52 od 01.08.2023. godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta, projektovanog od strane d.o.o. „INTESA GROUP“ - Bijelo Polje, na dijelu urbanističke parcele UP 28 koji čini katastarska parcela broj 146/1 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 D.O.O. „VERITAS“ - Bijelo Polje, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta, projektovanog od strane d.o.o. „INTESA GROUP“ - Bijelo Polje, na dijelu urbanističke parcele UP 28 koji čini katastarska parcela broj 146/1 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 17-332/23-52 od 01.08.2023. godine, investitor D.O.O. „VERITAS“ - Bijelo Polje, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta, projektovanog od strane d.o.o. „INTESA GROUP“ - Bijelo Polje, na dijelu urbanističke parcele UP 28 koji čini katastarska parcela broj 146/1 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 poslovnog objekta, projektovanog od strane d.o.o. „INTESA GROUP“ - Bijelo Polje, na dijelu urbanističke parcele UP 28 koji čini katastarska parcela broj 146/1 KO Ravna Rijeka, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kruševo („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 28/15), te je 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, 82/20, 86/22 i 04/23), 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 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 i urbanističko-tehničke uslove broj: 032-352-617-06/2-15/7 od 23.04.2018. godine, izdate od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, utvrđeno da je urbanistička parcela UP 28 (površine 2863m²) u zahvatu Detaljnog-urbanističkog plana Kruševo, planirana za mješovite namjene (MN) i nalazi se u zoni A blok 1, koja je predviđena za stanovanje i sve druge namjene (dozvoljene Pravilnikom), u skladu sa standardima i propisima za tu vrstu objekata koji mogu da ispune uslove Plana. Ovi sadržaji su planirani uz Magistralu sa čisto poslovnim sadržajima i uz ostale saobraćajnice. Primjenjuje se TIP 4 (stambeni, stambeno-poslovni ili poslovni objekti), prema paramterima datim u Urbanističko-tehničkim uslovima. Preporuka iz plana je da se centralne djelatnosti za potrebe stanovnika naselja kao što su trgovina, usluge, ugostiteljstvo, zanatstvo kao prateći sadržaji stanovanja formiraju u sklopu površina mješovite namjene, a sadržaji privrednih objekata, skladišta i stovarišta, koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni da se lociraju na urbanističke parcele uz Magistralu ili uz već izgrađene objekte te namjene. Na predmetnoj urbanističkoj parceli UP 28, a katastarskoj parceli broj 146/1 KO Ravna Rijeka, prema planskom dokumentu evidentiran je postojeći objekat (prema listu nepokretnosti-203 KO Ravna Rijeka, poslovna zgrada u privredi -zgrada br.1, površine u osnovi 754m² i spratnosti P+0), čija površina ulazi u obračun urbanističkih parametara za predmetnu urbanističku parcelu. Shodno prednje navedenom, prema tehničkoj dokumentaciji na dijelu urbanističke parcele UP 28, koju čini vlasnička katastarska parcela broj 146/1 KO Ravna Rijeka (površine 2827m²), shodno Elaboratu parcelacije po planskom dokumentu, ovjerenom od strane Uprave za katastar i državnu imovinu dana 19.06.2023.godine, projektovana je izgradnja poslovnog objekta, bruto građevinske površine novoprojektovanog objekta BGP: 530m², što sa postojećim objektom ukupna bruto građevinska površina svih objekata na parceli iznosi BGP: 1284m² (planom propisana maksimalna BGP objekata: 5726m²); površina pod objektima (novoplanirani i postojeći) iznosi: 1019m² (planom propisan maksimalno: 1145m²); indeks izgrađenosti svih objekata na parceli iznosi: 0,45 (planom propisan maksimalno: 2,0); indeks zauzetosti svih objekata na parceli iznosi: 0,36 (planom propisan maksimalno: 0,40); spratnost objekta je: P+1 (planom propisana maksimalna spratnost: četiri (4) nadzemne etaže), 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 o usklađenosti sa smjernicama planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova, sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i obezbijeđenom saobraćajnom priključku u skladu sa propisanim urbanističko-tehničkim uslovima. Takođe je dostavljena ovjerena i potpisana izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i obezbijeđenom prilazu lokaciji i objektu sa javne površine- Magistralnog puta, označenog kao katastarska parcela broj 279/1 KO Ravna Rijeka.

Osim navedenog, po članu 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“ broj 64/17, 44/18, 11/19, 82/20, 086/22 i 04/23) je propisano, da do donošenja plana Generalne regulacije Crne Gore, može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

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 za izgradnju poslovnog objekta, usaglašene sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovnim urbanističkim parametrima, propisanim navedenim planskim dokumentom.

Uvidom u list nepokretnosti 203 – prepis od 28.07.2023.godine, izdatim od strane Uprave za katastar i državnu imovinu Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 146/1 KO Ravna Rijeka, svojina d.o.o „VERITAS“ Bijelo Polje, u obimu prava 1/1.

Pri obrazlaganju ovog rješenja, Glavna gradska arhitektica ukazuje da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjenja stranke o rezultatima ispitnog postupka, budući da je zahtjev stranke u cjelosti usvojen (član 113. Zakona o upravnom postupku).

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavna gradska arhitektica je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru d.o.o „VERITAS“ Bijelo Polje, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta, projektovanog od strane d.o.o. „INTESA GROUP“ Bijelo Polje, na dijelu urbanističke parcele UP 28 koji čini katastarska parcela broj 146/1 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.



GLAVNA GRADSKA ARHITEKTICA

Arh. Bisera Alihodžić dipl.ing.

Dostavljeno:

- d.o.o. „Veritas“ Bijelo Polje
- arhivi