



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: 17-332/23-37/1

16.06.2023. godine.

Za: **D.O.O „AUTO CENTAR DAS“ – BIJELO POLJE**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/23- 37 od 13.06.2023. godine.

Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje.

Poštovani,

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji, o saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije i nadogradnje postojećeg objekta u poslovni objekat, projektovanog na dijelu urbanističke parcele UP 150 (zona 3), koji čini dio katastarske parcele broj 1263 KO Bijelo Polje, u zahvatu izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje – Izmjene i dopune ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 11/18).



S poštovanjem,

Am. Bisera Alihodžić, dipl.ing.

Glavna gradska arhitektica

Prilog: Rješenje broj 17-332/23- 37/1 od 16.06.2023. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: 17-332/23- 37/1
Bijelo Polje, 16.06.2023.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 D.O.O. „AUTO CENTAR DAS“ - Bijelo Polje, broj 17-332/23-37 od 13.06.2023. godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije i nadogradnje postojećeg objekta u poslovni objekat, projektovanog od strane D.O.O. „MEDITERAN COMPANY“ iz Budve, na dijelu urbanističke parcele UP 150 (zona 3), koji čini dio katastarske parcele broj 1263 KO Bijelo Polje, u zahvatu izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje – Izmjene i dopune („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 11/18), donosi:

RJEŠENJE

Investitoru D.O.O. „AUTO CENTAR DAS“ - Bijelo Polje, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije i nadogradnje postojećeg objekta u poslovni objekat, projektovanog od strane D.O.O. „MEDITERAN COMPANY“ iz Budve, na dijelu urbanističke parcele UP 150 (zona 3), koji čini dio katastarske parcele broj 1263 KO Bijelo Polje, u zahvatu izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje – Izmjene i dopune („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 11/18), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima.

Obrazloženje

Aktom broj 17-332/23-37 od 13.06.2023.godine, investitor D.O.O. „AUTO CENTAR DAS“ - Bijelo Polje, podnio je službi Glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije i nadogradnje postojećeg objekta u poslovni objekat, projektovanog od strane D.O.O. „MEDITERAN COMPANY“ iz Budve, na dijelu urbanističke parcele UP150 (zona 3), koji čini dio katastarske parcele broj 1263 KO Bijelo Polje, u zahvatu izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje – Izmjene i dopune („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 11/18).



Glavna gradska arhitektica je razmotrila zahtjev imenovanog, idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije i nadogradnje postojećeg objekta u poslovni objekat, projektovanog od strane D.O.O. "MEDITERAN COMPANY" iz Budve, na dijelu urbanističke parcele UP 150 (zona 3), koji čini dio katastarske parcele 1263 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 11/18)) 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 Centralne zone Bijelo Polje, utvrđeno je da pri izgradnji novih ili pri intervencijama na postojećim objektima treba voditi računa da se doprinese unaprijeđenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim ukupne slike naselja i grada. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Za sve stambene i poslovne objekte se planiraju krovovi po izboru projektanta, a u skladu sa postojećom arhitekturom. Ograde oko parcela i kapije, kao elemente arhitekture objekata i uređenja dvorišta pažljivo osmisliti i uskladiti sa opštom slikom objekta i okoline. Oblik i dizajn ograde uskladiti sa odgovarajućim elementima objekta i kapije.

Uvidom u Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone, utvrđeno je da se urbanistička parcela UP 150 (zona 3) nalazi u zoni planiranoj za centralne djelatnosti (CD), pretežno namijenjenoj za smještaj centralnih-poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti i obilježja su centara naselja. Uvidom u grafički prilog plana *Analiza postojećeg stanja-fizičke strukture* i urbanističko-tehničke uslove broj 032-352-829-06/4-15 od 03.04.2019.godine, za rekonstrukciju-dogradnju i nadogradnju stambeno-poslovnog objekta, izdate od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, na dijelu urbanističke parcele UP 150 (zona 3), koju čini dio katastarske parcele broj 1263 KO Bijelo Polje, evidentiran je kao postojeći, objekat spratnosti



P+1+Pk. Prema dostavljenom ovjerenom original listu nepokretnosti 184-izvod od 24.04.2023.godine, izdatom od strane Uprave za katastar i državnu imovinu Područna jedinica Bijelo Polje, na katastarskoj parceli broj 1263 KO Bijelo Polje, upisana je porodično stambena zgrada (zgrada broj 1), bruto površine prizemlja 116m², sa nestambenim prostorom u podrumu, i poslovnim prostorom u prizemlju, spratnosti 1P1PN (Po+P+1+Pk). Prema tehničkoj dokumentaciji, *na lokaciji - dijelu urbanističke parcele UP 150 (zona 3), koji čini dio (I) katastarske parcele broj 1263 KO Bijelo Polje (površine 260m²)*, shodno Elaboratu parcelacije po DUP-u, ovjerenom od strane Uprave za katastar i državnu imovinu Područna jedinica Bijelo Polje od 16.05.2023.godine, na koju površinu su računati urbanistički parametri, kao i ovjerenoj i potpisanoj Izjavi ovlaštene geodetske organizacije "Geomont Consulting" d.o.o. Bijelo Polje od 16.05.2023.godine, o tačnoj lokaciji planiranog objekta, projektovana je rekonstrukcija i nadogradnja postojećeg objekta spratnosti Po+P+1+Pk, u poslovni objekat planirane spratnosti Po+P+3. Stim u vezi, bruto građevinska površina objekta BGP (podzemne i nadzemne etaže) koja ulazi u obračun parametara iznosi: 501,55m² (planom maksimalna BGP objekta na lokaciji iznosi: 520m²), dok ukupna bruto građevinska površina cijelog objekta BGP (podzemne i nadzemne etaže) na lokaciji, iznosi: 562,40m²; indeks izgrađenosti lokacije iznosi : 1,93 (planom propisan maksimalno: 2,0); indeks zauzetosti lokacije najveće BGP etaže nadogradnje iznosi: 0,45 (planom propisan maksimalno: 0,45); spratnost planiranog objekta: Po+P+3 (planom propisana maksimalna spratnost objekta na parceli : Po+P+3), sa ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji. Što se tiče minimalnog rastojanja prema susjednim parcelama (katastarska parcela broj 1262/1, 1262/2 i 1265 KO Bijelo Polje), vlasnici susjednih katastarskih parcela sa kojima se graniči predmetna katastarska parcela broj 1263, investitoru su dali pisanu saglasnost, da može da izvrši adaptaciju i nadogradnju postojećeg objekta sa novom spratnošću P+3, u okviru istih dimenzija objekta koji se nalazi na udaljenosti manjoj od 3m od njihove međne linije. U vezi sa prednjim, za katastarsku parcelu broj 1262/1 i katastarsku parcelu broj 1262/2 KO Bijelo Polje, vlasnici su dali pisanu saglasnost broj OV 839/23 od 03.04.2023. godine, za katastarsku parcelu broj 1265 KO Bijelo Polje, vlasnici navedene parcele su dali pisanu saglasnost broj OV 827/23 od 31.03.2023.godine i saglasnost broj OV 4281/2023 od 12.04.2023.godine.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena ovjerena i potpisana Izjava projektanta o usklađenosti idejnog rješenja sa smjernicama planskog dokumenta i urbanističko tehničkih uslova za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji), sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina svih podzemnih i nadzemnih etaža, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta), kao i obezbijeđenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji shodno planskom dokumentu. Takođe je dostavljena ovjerena i potpisana Izjava geodetske licencirane organizacije "Geomont Consulting" d.o.o. Bijelo Polje od 16.05.2023.godine, o tačnoj lokaciji planiranog objekta i obezbijeđenim kolskim prilazom lokaciji sa javne saobraćajnice – gradske ulice (katastarska parcela 1303 i katastarska parcela 1293/1 KO Bijelo Polje).

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 donošenje 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.



Takođe, članom 53. stav 2 istog Zakona, propisano je da lokacija za građenje može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili dijelovi više urbanističkih parcela, određenih elaboratom parcelacije.

Na osnovu uvida u Detaljni urbanistički plan Centralne zone – Izmjene i dopune ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 11/18) i predmetnu tehničku dokumentaciju, Glavna gradska arhitektica konstatuje da su arhitektonske karakteristike idejnog rješenja arhitektonskog projekta rekonstrukcije i nadogradnje postojećeg objekta u poslovni objekat, usaglašene sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovnim urbanističkim parametrima, propisanim navedenim planskim dokumentom.

Uvidom u list nepokretnosti 184 – izvod od 24.04.2023. godine, izdatim od strane Uprave za katastar i državnu imovinu Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da su katastarska parcela broj 1263 KO Bijelo Polje, kao i porodično stambena zgrada (zgrada broj 1) koja je predmet rekonstrukcije, svojina D.O.O "AUTO CENTAR DAS" iz Bijelog Polja, 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 DOO "AUTO CENTAR DAS" – Bijelo Polje, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju i nadogradnju postojećeg objekta u poslovni objekat, projektovanog od strane D.O.O. "MEDITERAN COMPANY" iz Budve, na dijelu urbanističke parcele UP 150 (zona 3), koju čini dio katastarske parcele 1263 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 11/18), 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:

-D.O.O "AUTO CENTAR DAS" BIJELO POLJE

-arhivi