



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: UP 17-332/24- 35/3

03.06.2024. godine.

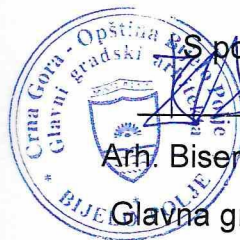
Za: **ŠAHMAN HARIS** (ovlašćeni predstavnik investitora, Kučević Adisa, Beganović Ašira, Šahman Harisa, Madžgalj Milorada, Rakonjac Davora i Božović Đine)

Veza: Vaš zahtjev broj UP 17-332/24 - 35 od 08.04.2024. godine.

Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje.

Poštovani,

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji, o saglasnosti na izmijenjeno i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju sa nadogradnjom stambeno- poslovne zgrade, projektovano od strane D.O.O "INTESA Group" Bijelo Polje, na urbanističkoj parceli UP 210 (zona 3), koju čini katastarska parcela broj 1117/3 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Opštine Bijelo Polje ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 11/18).



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

Prilog: Rješenje broj: UP 17-332/24- 35/3 od 03.06.2024. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: UP 17-332/24- 35/3
Bijelo Polje, 03.06.2024. 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 Harisa Šahmana ovlaštenog predstavnika investitora, Kučević Adisa, Beganović Ašira, Šahman Harisa, Madžgalj Milorada, Rakonjac Davora i Božović Đine, svi iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na izmijenjeno i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane D.O.O "INTESA Group" Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 29.05.2024. godine u 13:39:39 +02'00', za rekonstrukciju sa nadogradnjom stambeno- poslovne zgrade, na urbanističkoj parceli UP 210 (zona 3), koju čini katastarska parcela broj 1117/3 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 11/18), donosi:

RJEŠENJE

Investitorima Kučević Adisu, Beganović Aširu, Šahman Harisu, Madžgalj Miloradu, Rakonjac Davoru i Đini Božović svi iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na izmijenjeno i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane, D.O.O "INTESA Group" Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 29.05.2024. godine u 13:39:39 +02'00', za rekonstrukciju sa nadogradnjom stambeno- poslovne zgrade, na urbanističkoj parceli UP 210 (zona 3), koju čini katastarska parcela broj 1117/3 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.

Obrazloženje

Aktom broj UP 17-332/24-35 od 08.04.2024. godine, sa dopunom od 29.05.2024. godine, investitori Kučević Adis, Beganović Ašir, Madžgalj Milorad, Rakonjac Davor i Božović Đina, svi iz Bijelog Polja, su se preko ovlaštenog predstavnika investitora Šahman Harisa iz Bijelog Polja, obratili Službi glavnog gradskog arhitekta, za davanje saglasnosti na izmijenjeno i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane D.O.O "INTESA Group" Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 29.05.2024. godine u 13:39:39 +02'00', za rekonstrukciju sa nadogradnjom stambeno- poslovne zgrade, na urbanističkoj parceli UP 210 (zona 3), koju čini katastarska parcela broj 1117/3 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 11/18).

Služba glavnog gradskog arhitekta je razmotrila predmetni zahtjev, dostavljeno izmijenjeno i dopunjeno idejno rješenje 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, 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 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 unaprjeđenju 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 dostavljenu tehničku dokumentaciju i planski dokument, utvrđeno je da se predmetna urbanistička parcela UP 210 (zona 3), nalazi u zoni koja je Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Opštine Bijelo Polje, planirana za stanovanje veće gustine (SV) tip 5. Tekstualnim dijelom plana je propisano da su površine za stanovanje (S), površine koje su planskim dokumentom pretežno namijenjene za stalno i povremeno stanovanje. Mogu se graditi objekti koji ne ometaju osnovnu namjenu i koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja i to: trgovine i ugostiteljski objekti, objekti za smještaj turista, poslovni sadržaji u prizemljima i mezaninima stambenih objekata, objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti koji služe potrebama stanovnika područja, objekti i mreže infrastrukture, parkinzi i garaže za smještaj korisnika.

U smjernicama za sprovođenje plana- Uslovi za rekonstrukciju/nadziđivanje objekata je propisano:” Rekonstrukcija ili nadziđivanje objekata je moguće ukoliko se istraživanjima, koja obuhvataju detaljno snimanje postojećeg stanja objekta, statičku analizu postojećeg i dodatnog opterećenja, analizu nosivosti tla za zatečene elemente temeljenja i za postojeća i ukupna opterećenja od objekta, analizu slijeganja tla za ukupna opterećenja od objekta, utvrdi da je objekat fundiran na odgovarajući način i da uvećanje opterećenja na temelje neće izazvati štetne posljedice po objekat. U suprotnom, potrebno je sprovesti odgovarajuće intervencije na temeljima kao sanacione mjere, ili pak u terenu, kako bi se omogućilo prihvatanje dodatnih opterećenja. Potrebne analize se moraju sprovesti uz pretpostavku da objekat i u konstruktivnom smislu zadovoljava potrebne uslove. Rekonstrukcija ili

nadzidičivanje objekata je moguće do maksimalno zadatih urbanističkih indikatora. Maksimalni zadati urbanistički indikatori (*površina prizemlja, BGRP, Iz, li i max.spratnost*) dati su za svaku urbanističku parcelu pojedinačno u tabelarnom dijelu plana. Ukoliko građevinska linija na urbanističkoj parceli u bilo kom dijelu kači zatečeni objekat, moguća je nadgradnja ili rekonstrukcija objekta u onom dijelu do kojeg to građevinska linija dozvoljava, ukoliko urbanistička parcela pripada tipu i namjeni na kojem je dozvoljena izgradnja/ rekonstrukcija /nadgradnja objekta”.

Nadalje je smjernicama plana- *parcelacija, urbanističke parcele i zone*- propisano da parcelaciju treba sprovoditi prema grafičkom prilogu i analitičko – geodetskim elementima za formiranje obilježavanje urbanističkih parcela, uz napomenu da u slučajevima manjih odstupanja kada se granice urbanističke parcele ne poklapaju sa granicama katastarske parcele, važiće stanje iz katastarske evidencije. Smjernicama plana koji se odnose na *nivelaciju i vertikalni gabarit* je propisano, da je vertikalni gabarit objekta određen definisanom spratnošću objekata (zbir podzemnih i nadzemnih etaža) i maksimalnom dozvoljenom visinom objekta koja se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova. Ukoliko se u centralnim gradskim zonama planiraju objekti koji su interpolacija u već izgrađenom tkivu, neophodno je propisati i parametar visinske regulacije – visinu vijenca objekta. Po pravilu, potkrovlja se predviđaju na mjestima gdje treba pratiti kote vijenaca ili sljemena na susjednim objektima u ambijentalnim cjelinama.

Uvidom u grafički prilog plana-analiza postojećeg stanja, na urbanističkoj parceli UP 210 (zona 3) je evidentiran postojeći objekat spratnosti Su+P+2, prema listu nepokretnosti građen 1958.godine, a u planiranom stanju (prema grafičkom i tabelarnom dijelu plana), predviđena je nadogradnja predmetnog objekta spratnosti P+2+Pk. Uvidom u dostavljene urbanističko-tehničke uslove broj 032-352-2165-06/4-47/4od 18.07.2018. godine, izdate od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, na osnovu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje, utvrđeno je da je na katastarskoj parceli broj 1117/3 KO Bijelo Polje, evidentirana dvospratna društveno stambena zgrada *površine osnove prizemlja 404m²*, kolika je i površina urbanističke parcele (prema tekstualnom dijelu planskog dokumenta-tabelarni dio planiranog stanja, površina predmetne urbanističke parcele je 394,35m², te shodno smjernicama plana koji se odnose na parcelaciju, u slučaju nepoklapanja urbanističke i katastarske parcele, važi stanje iz katastarske evidencije). Prema navedenim urbanističko-tehničkim uslovima, predmetna društveno stambena zgrada je predviđena za rekonstrukciju i nadogradnju. Shodno dostavljenom listu nepokretnosti 398-prepis, utvrđeno je da Društveno stambenu zgradu na predmetnoj katastarskoj parceli, čine posebni djelovi (PD) poslovnog i stambenog prostora.

U okviru izmijenjenog i dopunjenog idejnog rješenja, je utvrđeno da je od strane ovlašćene projektne organizacije “RG GROUP” D.O.O Podgorica, dostavljena ovjerena i potpisana tehnička dokumentacija- Ispitivanja konstrukcije/kontrola nosivosti na zgradi “Centar 1” Bijelo Polje, od 15.02.2022.godine, sa zaključkom “da je na osnovu kompletne analize rezultata ispitivanja, detaljnog pregleda i intervencija tokom eksploatacije, kao i rekognosciranja oštećenja na ovom objektu, uključujući i inženjersko iskustvo, moguće uz adekvatnu primjenu koncepta rekonstrukcije i primijenjenih konstrukcijskih materijala, postići funkcionalno i racionalnije rješenje, s obzirom na planiranu nadogradnju sprata sa eventualnom galerijom na mjestu postojeće drvene krovne konstrukcije, zidanih stepenišnih jezgara i velikog broja dimnjačkih kanala, a sve u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima”.

Uvidom u izmijenjeno i dopunjeno idejno rješenje, utvrđeno je da je planiranom rekonstrukcijom obuhvaćeno ojačanje konstruktivnog sistema objekta, kompletno uklanjanje krovne konstrukcije i krovnog pokrivača sa postojećeg objekta spratnosti Su+P+2, nadogradnja etaže potkrovlja, postavljanje nove krovne konstrukcije i krovnog pokrivača, kao i zamjena spoljašnje fasade samog objekta. Nova krovna konstrukcija se radi od drvene konstrukcije koja je predviđena da se pokriva limom u braon boji RAL 8022. Na postojećim i novoprojektovanim zidovima planirano je da se završno radi termoizolacija demit fasada, sa završnim plastificiranim paropropusnim aqua balance bavalitom. Osnovni projektovani krov je kosi-mansardni kao kod objekata u okruženju. U funkcionalnom smislu objekat je stambeno-

poslovni, ukupne spratnosti Su+P+2+Pk. Planirano potkrovlje je u funkciji stanovanja i na njemu je projektovano sedam stambenih jedinica (stanova) kao i jedan duplex stana br. 8.

Što se tiče parkiranja vozila za predviđenu rekonstrukciju (nadogradnju), tehničkom dokumentacijom je navedeno da isto nije moguće ostvariti na urbanističkoj parceli (veličina parcele je i veličina objekta), već će se isto ostvariti na javnim parkiralištima uz nadoknadu prema Odluci lokalnog organa uprave, shodno propisanim urbanističko-tehničkim uslovima i planskom dokumentu.

Shodno prednje utvrđenom, a uvidom u izmijenjeno i dopunjeno idejno rješenje, na lokaciji- urbanističkoj parceli UP 210 (zona 3), koju čini katastarska parcela broj 1117/3 KO Bijelo Polje (površine 404m² prema stanju katastra i urbanističko tehničkim uslovima), planirana je rekonstrukcija sa nadogradnjom stambeno-poslovne zgrade, bruto razvijene građevinske površine BRGP:1577.00m² (planom propisana maksimalna BRGP objekta: 1577.40m²), indeks izgrađenosti parcele: 3.90 (planom propisan maksimalni indeks izgrađenosti: 4.00); indeks zauzetosti parcele: 1.00 (planom propisan maksimalni indeks zauzetosti: 1.00); ukupna spratnost objekta sa nadogradnjom je: Su+P+2+Pk (planom propisana maksimalna spratnost objekta: P+2+Pk, postojeće stanje iz plana je spratnosti Su+P+2); maksimalna visinska kota ukupnog objekta Su+P+2+Pk, od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena uz objekat do kote sljemena iznosi : 18,21m, a maksimalna visinska kota od gradske ulice iznosi: 15.41m. (Planom nije propisan parametar visinske regulacije do visine sljemena objekta u metrima), sa ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena ovjerena i potpisana Izjava projektanta da je idejno rješenje arhitektonskog projekta na urbanističkoj parceli UP 210 (zona 3), koju čini katastarska parcela broj 1117/3 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone, izrađeno u skladu sa smjernicama urbanističko-tehničkih uslova za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 I stava 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata 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.

Takođe je dostavljena ovjerena i potpisana Izjava ovlašćene geodetske organizacije "Geomont Consulting" d.o.o Bijelo Polje od 06.04.2024.godine, kojom konstatuju da se nakon uvida u projektovano stanje (koje im je dostavio projektant) i preklapom geodetske podloge sa projektovanim objektima, projektovani tj. planirani objekat nalazi na lokaciji UP 210 (zona3), u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone, koju čini katastarska parcela broj 1117/3 KO Bijelo Polje, koja je po kulturi Društvena stambena zgrada u površini 404m², upisana u list nepokretnosti broj 398, na ime Nosioći prava na posebnim djelovima-korišćenje 1/1, Državna svojina -svojina 1/1. Prilaz lokaciji i objektu je obezbijeđen preko javne saobraćajnice-gradske ulice.

Na osnovu uvida u Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Opštine Bijelo Polje ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 11/18) i predmetnu tehničku dokumentaciju, glavna gradska arhitektica konstatuje da su arhitektonske karakteristike izmijenjenog i dopunjenog idejnog rješenja arhitektonskog projekta za rekonstrukciju sa nadogradnjom stambeno-poslovne zgrade, usaglašene sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i osnovnim urbanističkim parametrima, propisanim navedenim planskim dokumentom.

Uvidom u dostavljeni list nepokretnosti 398, izdatim od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 1117/3 KO Bijelo Polje, upisana na ime Nosioći prava na posebnim djelovima-korišćenje 1/1, Državna svojina -svojina 1/1. U navedenom listu nepokretnosti upisana je Zabilježba postojanja notarskog zapisa ugovora UZZ broj 125/21 od 04.06.2021.godine, o zajedničkom ulaganju investitora Kučević Adisa, Beganović Ašira, Šahman Harisa, Madžgalj Milorada, Rakonjac Davora i Božović Đine svi iz Bijelog Polja, radi rekonstrukcije i nadogradnje postojeće stambeno-poslovne zgrade "Centar 1", koji Ugovor je priložen uz idejno rješenje. Shodno dijelu navedenog Ugovora koji se odnosi na *ovlašćenje* - (tačka 6.2), je propisano: "Investitori su

saglasni da Haris Šahman može u ime svih njih izvršiti prijavu građenja na ime investitora, kao i svu drugu dokumentaciju potrebnu za izgradnju predmetnog objekta". Takođe je dostavljena potpisana saglasnost svih investitora od 02.09.2022.godine, kojim ovlašćuju Harisa Šahmana, da u njihovo ime može podnijeti sve neophodne zahtjeve za pribavljanje saglasnosti na projektnu dokumentaciju, kao i podizati rješenja donešena od nadležnih institucija, a sve vezano za navedenu projektnu dokumentaciju u svrhu prijave građenja objekta.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavna gradska arhitektica je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitorima Kučević Adisu, Beganović Aširu, Šahman Harisu, Madžgalj Miloradu, Rakonjac Davoru i Đini Božović svi iz Bijelog Polja, čiji je ovlašćeni predstavnik Šahman Haris iz Bijelog Polja, na izmijenjeno i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane D.O.O "INTESA Group" Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 29.05.2024. godine u 13:39:39 +02'00', za rekonstrukciju sa nadogradnjom stambeno- poslovne zgrade, na urbanističkoj parceli UP 210 (zona 3), koju čini katastarska parcela broj 1117/3 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 prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u roku od 15 dana od prijema istog, preko službe glavnog gradskog arhitekta.



GLAVNA GRADSKA ARHITEKTICA

Arh. Bisera Alihodžić dipl.ing.

Dostavljeno:

- Šahman Harisu (ovlašćenom predstavniku investitora)
- arhivi