



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- 106/3

11.12.2024. godine.

Za: **D.O.O. „BRAVERA“ Bijelo Polje**

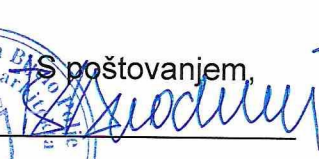
Veza: Vaš zahtjev broj UP 17-332/24- 106 od 12.11.2024. godine.

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 urbanističkoj parceli broj UP 30, koja se sastoji 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

OBRADILI:

Semir Salemović, Spec.sci. Arhitekture
Radosav Kljajević, dipl. pravnik




Dostavljeno:

- d.o.o "Bravera" - Bijelo Polje
- arhivi

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: UP 17-332/24- 106/3
Bijelo Polje, 11. 12. 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, 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, 31/22, 07/23 i 11/23) 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 D.O.O. „BRAVERA“ - Bijelo Polje, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta, projektovanog na urbanističkoj parceli UP 30, koja se sastoji 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), projektovano od strane D.O.O „MEDITERAN COMPANY“ Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.11.2024. godine u 14:05:31 +01'00' donosi:

RJEŠENJE

Investitoru D.O.O. „BRAVERA“ - Bijelo Polje, **daje se saglasnost** na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta, projektovano od strane D.O.O „MEDITERAN COMPANY“ Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.11.2024. godine u 14:05:31 +01'00', na urbanističkoj parceli UP 30, koja se sastoji 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 UP 17-332/24-106 od 12.11.2024.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, projektovano od strane D.O.O „MEDITERAN COMPANY“ Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 08.11.2024. godine u 12:14:19 +01'00', na urbanističkoj parceli UP 30, koja se sastoji 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).

Imenovani je postupajući po obavještenju ovog javnogopravnog organa od 18.11.2024. godine, dostavio dopunu predmetnog zahtjeva sa dopunjenim idejnim rješenjem arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta, projektovanim od strane D.O.O „MEDITERAN COMPANY” Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.11.2024. godine u 14:05:31 +01'00'.

Služba glavnog gradskog arhitekta je razmotrila predmetni zahtjev i dostavljeno 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 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 arhitekta 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 unaprijeđenju 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.

Predmetna lokacija- urbanistička parcela UP 30, koju čini dio katastarske parcele broj 8/1 KO Bijelo Polje, se shodno Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana Industrijske zone i područja terminala, nalazi u zoni planirane namjene industrija i proizvodnja (IP). Shodno navedenom planskom dokumentu, u okviru površina industrije i proizvodnje, uz gradsku ulicu mogu se organizovati i centralne djelatnosti, komercijalni i poslovni sadržaji kao dio linijskog centra uz značajnu gradsku ulicu. Na osnovu dostavljenih urbanističko-tehničkih uslova broj 06/4-332/21-4995-34/2 od 15.07.2021. godine, izdatih od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, za



predmetnu lokaciju su propisani osnovni urbanistički parametri, uz uslov rušenja postojećeg objekta sa parcele :

- površina lokacije – urbanističke parcele UP 30 koju čini dio katastarske parcele broj 8/1 KO Bijelo Polje: 6315 m²;
- maksimalni indeks zauzetosti: 0,5;
- maksimalni indeks izgrađenosti: 1,0;
- bruto građevinska površina objekata (max BGP): nije data;
- maksimalna spratnost objekta: Su+P+1
- odnos prema građevinskoj liniji: Geodetski elementi za obilježavanje građevinske linije, odnosno koordinate tačaka građevinske linije su dati u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i UTU“ koji čini sastavni dio uslova. Novi objekti se postavljaju na ili iza građevinske linije koja je zadata na nivou bloka. Minimalna udaljenost novog objekta od susjedne parcele i javnog prilaza za koji nije precizirana građevinska linija, a obzirom na izgrađenost prostora i oblik parcela je 2,5m, izuzetno 1,5m ako se parcela graniči sa zelenom ili površinom na kojoj nije planirana izgradnja objekata (prilazi i sl.).

Uvidom u dostavljeno dopunjeno idejno rješenje, konstatovano je da je na lokaciji - urbanističkoj parceli UP 30 u okviru zone A, koja se sastoji od dijela katastarske parcele broj 8/1 KO Bijelo Polje- (ukupne površine lokacije: 6315m²), prema Elaboratu parcelacije po planskom dokumentu, ovjerenom od strane Uprave za nekretnine dana 07.11.2024. godine, predviđeno uklanjanje postojećeg objekta i projektovana izgradnja poslovnog objekta, ukupne bruto građevinske površine objekta BGP: 2942,40m² (planirana maksimalna BGP objekta: 6315 m²); površine pod objektom: 2863,20m² (planom propisana maksimalno na lokaciji: 3157,53m²); indeks izgrađenosti parcele na lokaciji: 0,46 (planom propisan maksimalno: 1,0); indeks zauzetosti parcele na lokaciji: 0,45 (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 d.o.o „Geodeting“ Bijelo Polje od 22.10.2024.godine, 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, konstatuje se da su arhitektonske karakteristike idejnog rješenja arhitektonskog projekta poslovnog objekta usaglašene sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata. Unaprjeđenje arhitektonskih i likovnih vrijednosti objekta postignuto je kroz proste kubične forme objekta savremenog arhitektonskog izraza, koji se vizuelno uklapa u neposredno okruženje objekata na susjednim parcelama, čime se stvara funkcionalna i skladna cjelina poslovno-privrednog kompleksa.

Uvidom u dostavljeni list nepokretnosti broj 397 – prepis od 18.11.2024. godine, izdatim od strane Uprave za nekretnine 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 ovjerenog notarskog zapisa saglasnosti Uzz.br. 595/24 od 28.11.2024. godine, konstatovano je da je D.O.O „DULOVIĆ“ 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 novi objekat na navedenoj katastarskoj parceli, odnosno urbanističkoj parceli UP 30. Shodno navedenom, Uprava za nekretnine, Područna jedinica Bijelo Polje je donijela rješenje broj 105-919/24-1660-UPi od 05.12.2024.godine, kojim se dozvoljava promjena u katasarskom operatu za KO Bijelo Polje, na način što se u listu nepokretnosti br. 397, na nepokretnostima označenim kao katastarska parcela br.8/1, susvojina u obimu prava po $\frac{1}{2}$ na ime DOO „Dulović” Mojkovac i DOO „Bravera” B.Polje, u listu „G” upisuje zabilježba postojanja gore navedenog notarskog zapisa - saglasnosti za izgradnju novog objekta na urbanističkoj parceli UP 30, u korist D.O.O „BRAVERA” - Bijelo Polje.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Služba glavnog gradskog arhitekta je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti, D.O.O. „BRAVERA” - Bijelo Polje, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta projektovano od strane D.O.O „MEDITERAN COMPANY” Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.11.2024. godine u 14:05:31 +01'00', na urbanističkoj parceli broj UP 30, koja se sastoji 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.

OBRADILI:

Semir Salemović, Spec.sci. Arhitekture

Radosav Kljajević, dipl. pravnik