



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- 1/1

12.01.2024. godine.

Za: **D.O.O. „CG PROMET“ Bijelo Polje**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/24 - 1 od 08.01.2024. 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 objekta za industriju i proizvodnju, projektovanog na dijelu urbanističke parcele UP 38, koju čini dio katastarske parcele broj 4/2 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Industrijske zone i područja terminala – Izmjene i dopune („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 5/17).



S poštovanjem,

Arh. Bisera Alihodžić, dipl.ing.

Glavna gradska arhitektica

Prilog: Rješenje broj UP 17-332/24-1/1 od 12.01.2024. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: UP 17-332/24-1/1
Bijelo Polje, 12.01.2024. 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 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. „CG PROMET“ Bijelo Polje, broj UP 17-332/24-1 od 08.01.2024.godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta za industriju i proizvodnju, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 27.12.2023. godine u 11:03:44 +01'00', na dijelu urbanističke parcele UP 38 koju čini dio katastarske parcele broj 4/2 KO Bijelo Polje u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Industrijske zone i područja terminala („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 05/17) donosi:

RJEŠENJE

Investitoru D.O.O. „CG PROMET“ Bijelo Polje, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta za industriju i proizvodnju, projektovanog od strane D.O.O. „BUILDING BIRO“ Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 27.12.2023. godine u 11:03:44 +01'00', na dijelu urbanističke parcele UP 38 koju čini dio katastarske parcele broj 4/2 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 UP17-332/24-1 od 08.01.2024.godine, investitor D.O.O. „CG PROMET“ Bijelo Polje, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta za industriju i proizvodnju, projektovanog od strane D.O.O. „BUILDING BIRO“ Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 27.12.2023. godine u 11:03:44 +01'00', na dijelu urbanističke parcele UP 38 koju čini dio katastarske parcele broj 4/2 KO Bijelo Polje u zahvatu 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 objekta za industriju i proizvodnju, projektovanog od strane D.O.O. „BUILDING BIRO“ Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 27.12.2023. godine u 11:03:44 +01'00', na dijelu urbanističke parcele UP 38 koju čini dio katastarske parcele broj 4/2 KO Bijelo Polje 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.

Urbanistička parcela UP 38, se nalazi u zoni koja je Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana Industrijske zone i područja terminala planirana za industriju i proizvodnju (IP). Shodno navedenom planskom dokumentu je propisano da u okviru ove namjene treba formirati proizvodne pogone koji mogu biti djelovi velikih industrijskih kompleksa, ili se mogu formirati usitnjavanjem odnosno rekonstrukcijom postojećih velikih industrijskih kompleksa ili privrednih zona. U okviru kompleksa planirani su proizvodni ili poslovni kompleksi sa svim pratećim sadržajima, koji podržavaju primarnu funkciju sa neophodnom infrastrukturom. Na ovim površinama, izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno toj namjeni, mogu se planirati: objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti; smještajni i zdravstveni objekti, dječji vrtići i



rekreativne površine za njihove potrebe; parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca).

Prema dostavljenom Idejnom rješenju, konstatovano je da je na lokaciji – dijelu urbanističke parcele UP 38, koju čini dio katastarske parcele broj 4/2 KO Bijelo Polje (ukupne površine lokacije: 4722,00m²), prema Elaboratu parcelacije po planskom dokumentu ovjerenom od strane Uprave za nekretnine, dana 04.09.2019. godine, projektovana izgradnja objekta za industriju i proizvodnju, bruto građevinske površine novoprojektovanog objekta BGP: 1103,15 m² (planom propisana BGP za urbanističku parcelu: 4790,53m²); površine pod objektom: 859,15 m² (planom propisana površina pod objektom za urbanističku parcelu: 2395,27 m²); indeks izgrađenosti parcele iznosi: 0,23 (planom propisan maksimalno: 1,0); indeks zauzetosti parcele iznosi: 0,18 (planom propisan maksimalno: 0,5); spratnost objekta: P+1 (planom propisana maksimalna spratnost objekta: Su+P+1); 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 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 o tačnoj lokaciji planiranog objekta i obezbijeđenom prilazu lokaciji i objektu sa javne površine - katastarske parcele broj 264 označene kao Put prvog reda, preko katastarske parcele broj 4/4 KO Bijelo Polje. Uvidom u list nepokretnosti 4470 KO Bijelo Polje, utvrđeno je da je na katastarskoj parceli broj 4/4 KO Bijelo Polje, upisana zabilježba stvarne službenosti puta u korist katastarske parcele broj 4/2 vlasnika D.O.O. „CG PROMET” Bijelo Polje.

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 djelovi više urbanističkih parcela, određenih elaboratom parcelacije.

Osim navedenog, po članu 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata 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.

Na osnovu uvida u Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana Industrijske zone i područja terminala („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 5/17) i predmetnu tehničku dokumentaciju, Glavna gradska arhitektica konstatuje da su arhitektonske karakteristike idejnog rješenja arhitektonskog projekta izgradnje objekta za industriju i proizvodnju, usaglašene sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovnim urbanističkim parametrima, propisanim navedenim planskim dokumentom.

Uvidom u list nepokretnosti 4396 - prepis od 20.12.2023.godine, izdatim od strane Uprave za katastar državnu imovinu Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 4/2 KO Bijelo Polje, upisana na ime investitora D.O.O. „CG PROMET” Bijelo Polje, kao svojina 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. "CG PROMET" Bijelo Polje, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta za industriju i proizvodnju, projektovanog od strane D.O.O. „BUILDING BIRO“ Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 27.12.2023. godine u 11:03:44 +01'00', na dijelu urbanističke parcele UP 38 koju čini dio katastarske parcele broj 4/2 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 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:

- D.O.O. „CG PROMET“ Bijelo Polje
- arhivi