



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: UP17-332/23- 66/3

08.07.2024. godine.

Za: **BULATOVIĆ MIRAŠ**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/24- 66 od 05.06.2024. 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 – samouslužna autopreionica, projektovanog od strane D.O.O "INTESA group" Bijelo Polje, na urbanističkoj parceli UP 86 (zona B,blok 1) koji čine katastarske parcele broj 282/3, 282/5 i 282/6 KO Ravna Rijeka, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kruševo-Bijelo Polje ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 28/15).



S poštovanjem,

Arh. Bisera Alihodžić, dipl.ing.

Glavna gradska arhitektica

Prilog: Rješenje broj UP 17-332/23- 66/3 od 08.07.2024. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: UP 17-332/24- 66/3
Bijelo Polje, 08.07.2024. godine.

Služba glavnog gradskog arhitekta, 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 Bulatović Miraša iz Bijelog Polja, broj 17-332/24-66 od 05.06.2024. godine, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane d.o.o. „INTESA GROUP“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24.06.2024. godine u 12:53:16 + 02'00', za izgradnju poslovnog objekta – samouslužna autoperionica, na urbanističkoj parceli UP 86 (zona B, blok 1), koju čine katastarske parcele broj 282/3, 282/5 i 282/6 KO Ravna Rijeka, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kruševo -Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 28/15), donosi:

RJEŠENJE

Investitoru Bulatović Mirašu iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane d.o.o. „INTESA GROUP“ -Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24.06.2024. godine u 12:53:16 + 02'00', za izgradnju poslovnog objekta – samouslužna autoperionica, na urbanističkoj parceli UP 86 (zona B, blok 1), koju čine katastarske parcele broj 282/3, 282/5 i 282/6 KO Ravna Rijeka, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kruševo -Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 28/15), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima.

Obrazloženje

Aktom broj UP 17-332/24-66 od 05.06.2024. godine, sa dopunom od 24.06.2024. godine, investitor Bulatović Miraš iz Bijelog Polja, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane d.o.o. „INTESA GROUP“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24.06.2024. godine u 12:53:16 + 02'00', za izgradnju poslovnog objekta– samouslužna autoperionica, na urbanističkoj parceli UP 86 (zona B, blok 1), koju čine katastarske parcele broj 282/3, 282/5 i 282/6 KO Ravna Rijeka, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kruševo-Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 28/15).

Služba glavnog gradskog arhitekta je razmotrila predmetni zahtjev 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 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.

Na osnovu dostavljenih urbanističko-tehničkih uslova broj: 06/5-332/23-40/7-10 od 18.04.2023. godine, izdatih od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, osnovni urbanistički parametri za urbanističku parcelu UP 86 (zona B, blok 1), koja je predviđena za mješovite namjene (MN), su propisani:

- površina urbanističke parcele : 1295 m²;
- maksimalni indeks zauzetosti : 0,4;
- maksimalni indeks izgrađenosti : 2,0;
- bruto građevinska površina objekata (max BGP) : 2590 m²;
- maksimalna spratnost objekata: četiri nadzemne etaže; Ukoliko to uslovi terena dozvoljavaju, što će se provjeriti prethodnim geotehničkim ispitivanjima za konkretnu lokaciju, može se odobriti izgradnja podzemne etaže (Po);
- odnos prema građevinskoj liniji: Svi planirani objekti mogu se postaviti na ili iza građevinske linije u dubini parcele, a u skladu sa konfiguracijom terena, oblikom i funkcionalnom organizacijom parcele i ostalim uslovima Plana. Građevinska linija GL1 je linija na zemlji i predstavlja liniju do koje se može graditi. Definisana je na grafičkom prilogu br.7 *Parcelacija, nivelacija i regulacija*. Koordinatne tačke građevinske linije su date u grafičkom prilogu "Plan parcelacije, nivelacije i regulacije". Ukoliko građevinska linija nije definisana grafički primjenjuje se pravilo: Građevinska linija prema susjednim parcelama je na minimalnoj udaljenosti 5,0 m; građevinska linija prema zelenim površinama je na udaljenosti 2,5 m, a udaljenost objekta od pristupnog puta i regulacije potoka je 3,0 m.

Uvidom u dostavljeno dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, glavna gradska arhitektica konstatuje da je predmetni poslovni objekat-samouslužne autoprevoznice, planiran na lokaciji-urbanističkoj parceli UP 86 (površine 1300m²), koju čine katastarske parcele broj 282/3, 282/5 i 282/6 KO Ravna Rijeka, prema ovjerenom Elaboratu parcelacije i ovjerenom i potpisanoj izjavi ovlaštene geodetske organizacije "Geodeting"d.o.o. Bijelo



Polje od 17.06.2024.godine, ukupne bruto građevinske površine BGP: 96,25m² (planirana: 2590m²), spratnosti P (planirana: četiri nadzemne etaže). Ostvareni indeks zauzetosti je 0,07 (planirani: 0,4), a ostvareni indeks izgrađenosti je 0,07 (planirani : 2,0), i pozicioniran je u granicama zadatih građevinskih linija. Objekat je planiran kao slobodno stojeći, prilagođen konfiguraciji terena, sa ravnim krovom za opredijeljenu poslovnu namjenu.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena ovjerena i potpisana Izjava projektanta da je idejno rješenje arhitektonskog projekta na urbanističkoj parceli UP 86 (zona B, blok 1), koju čine katastarske parcele broj 282/3, 282/5 i 282/6 KO Kruševo, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kruševo, 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 Izjava geodetske ovlašćene organizacije "Geodeting" d.o.o. Bijelo Polje od 17.06.2024. godine, o tačnoj lokaciji projektovanog tj. planiranog objekta, u kojoj stoji da nakon uvida u projektovano stanje koje im je dostavio projektant i preklpom geodetske podloge sa projektovanim objektima, "GEODETING" konstatuje da se projektovani tj. planirani objekat nalazi na lokaciji katastarske parcele 282/3, katastarske parcele 282/5 i katastarske parcele 282/6 K.O. Ravna Rijeka, upisane u LN 398 na ime Bulatović Radoš Miraš u obimu prava svojina 1/1, koje čine UP 86 u površini 1300 m². Prilaz lokaciji i objektu je obezbijeđen sa Magistralnog puta-KP 279/1 KO Ravna Rijeka, preko KP 282/2 koja je u vlasništvu Crna Gora u obimu prava svojina 1/1 i Opština Bijelo Polje u obimu prava raspolaganje 1/1. Za predmetni priključak lokaciji i objektu, dostavljena je saglasnost nadležnog organa i vlasnika katastarske parcele KP 282/2 K.O. Ravna Rijeka.

Uvidom u elektronsku bazu podataka Uprave za nekretnine, na dan 08.07.2024.godine, list nepokretnosti 398 – prepis, utvrđeno je da su katastarske parcele broj 282/3, 282/5 i 282/6 KO Ravna Rijeka, svojina Bulatović Miraša iz Bijelog Polja, u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Služba glavnog gradskog arhitekta je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Bulatović Mirašu iz Bijelog Polja, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta -samouslužna autopreionica, projektovanog od strane d.o.o. "INTESA GROUP" Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 24.06.2024. godine u 12:53:16 + 02'00', na urbanističkoj parceli UP 86 (zona B, blok 1), koju čine katastarske parcele broj 282/3 282/5 i 282/6 KO Ravna Rijeka, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kruševo-Bijelo Polje ("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:

- Bulatović Mirašu

- arhivi