



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- 8/3

26.02.2024. godine.

Za: **D.O.O. "MM TRADE MNE" Bijelo Polje**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/24 - 8 od 25.01.2024. 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 poslovnog objekta – samouslužne perionice, projektovanog od strane D.O.O "INTESA Group" Bijelo Polje, na dijelu urbanističke parcele UP 199, koji čini katastarska parcela broj 3762/2 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Gornje Loznice ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 23/12).



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

Prilog: Rješenje broj: UP 17-332/24-8/3 od 26.02.2024. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: UP 17-332/24- 8/3
Bijelo Polje, 26.02.2024.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. („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, te po službenoj dužnosti iz člana 139. stav 3. u vezi sa članom 142 Zakona o upravnom postupku („Službeni list CG“ broj 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu investitora D.O.O."MM TRADE MNE" Bijelo Polje, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje poslovnog objekta – samouslužne perionice, na dijelu urbanističke parcele UP 199, koji čini katastarska parcela broj 3762/2 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Gornje Loznice ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 23/12), projektovanog od strane D.O.O "INTESA Group" Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 14.02.2024.godine u 12:24:07 +01'00', donosi:

RJEŠENJE

I - Investitoru D.O.O "MM TRADE MNE" Bijelo Polje, **daje se saglasnost** na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje poslovnog objekta – samouslužne perionice, projektovanog od strane D.O.O "INTESA Group" Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 14.02.2024.godine u 12:24:07 +01'00', na dijelu urbanističke parcele UP 199, koji čini katastarska parcela broj 3762/2 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Gornje Loznice ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 23/12), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima.

II - Obavezno se poništava rješenje broj UP 17-332/20- 334/1 od 06.02.2020.godine, izdato od strane Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, kojim se investitoru D.O.O."OPTICON" Bijelo Polje, daje saglasnost na idejno rješenje poslovnog objekta, projektovanog na dijelu urbanističke parcele UP 199, koji čini dio katastarske parcele broj 3762/2 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog-urbanističkog plana „Gornje Loznice“ („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 23/12).

Obrazloženje

I - Aktom broj UP 17-332/24-8 od 25.01.2024. godine, investitor D.O.O. "MM TRADE MNE" Bijelo Polje, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje poslovnog objekta – samouslužne perionice, projektovanog od strane D.O.O "INTESA Group" Bijelo Polje,

ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 25.01.2024.godine u 8:58:35 +01'00', na dijelu urbanističke parcele UP 199, koji čini katastarska parcela broj 3762/2 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Gornje Loznice ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 23/12).

Imenovani je dostavio dopunu predmetnog zahtjeva zavedenu pod brojem UP 17-332/24-8/2 od 14.02.2024. godine, sa dopunjenim idejnim rješenjem arhitektonskog projekta izgradnje poslovnog objekta – samouslužne perionice, izrađenim od strane D.O.O "INTESA Group" Bijelo Polje, ovjerenim elektronskim potpisom dana 14.02.2024.godine u 12:24:07 +01'00'.

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 naselja Gornje Loznice, utvrđeno je da pri izgradnji objekata treba voditi računa da se doprinese unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni. Visine objekata su date kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Za sve novoplanirane objekte kod kojih se nadgrađuje puna etaža obavezni su kosi četvorovodni krovovi, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni prema propisima za ovo podneblje i u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti. Ograde oko parcele i kapije, kao elemente arhitekture objekta 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 UP199, nalazi u zoni koja je Detaljnim urbanističkim planom naselja Gornje Loznice planirana za mješovite namjene (MN). Planskim dokumentom je propisano da je u okviru ove namjene koja je planirana uz gradsku obilaznicu, pored objekata u funkciji stanovanja, koje i egzistira na pojedinačnim



lokacijama, moguće graditi poslovne objekte, prodavnice, ugostiteljske objekte i zanatske radnje koje ne ometaju stanovanje, objekte za upravu, vjerske objekte za kulturu, zdravstvo, sport i ostale objekte za društvene djelatnosti, poslovne i kancelarijske objekte i ostale privredne objekte, benzinske pumpe, servise i sl. Pristup lokacijama za gradnju ovih objekata moguće je ostvariti sa gradske obilaznice do realizacije servisnih saobraćajnica, a do kada i ova saobraćajnica mora imati karakter gradske saobraćajnice I reda. Za objekte čije je funkcionisanje direktno vezano za obilaznicu (servisi, benzinske pumpe i sl), pristup će se regulisati kao trajan po posebnim uslovima nadležnih institucija u skladu sa zakonom. Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa djelatnostima) ili samo stanovanje ili samo djelatnosti odnosno drugi mogući sadržaji.

S prednjim u vezi, a uvidom u dopunjeno idejno rješenje i urbanističko-tehničke uslove broj 032-352-06/4-3140-67 od 13.09.2019.godine, izdate od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, utvrđeno je da je na dijelu urbanističke parcele UP 199, koji čini katastarska parcela broj 3762/2 KO Bijelo Polje, prema Elaboratu parcelacije po DUP-u (površine 508m²), ovjerenom od strane Uprave za katastar i državnu imovinu dana 25.12.2023.godine, planirana izgradnja poslovnog objekta-samouslužne perionice u prizemlju, i garaže sa tehničkom prostorijom u suterenu, koji je funkcionalno iskorišćen zbog denivelacije terena i povezan sa osnovnim objektom preko vanjskog stepeništa u okviru parcele. Bruto građevinska površina planiranog objekta iznosi BGP: 318,91m² (planom nije propisana); indeks izgrađenosti parcele iznosi: 0,63 (planom propisan maksimalno: 3,0); indeks zauzetosti parcele iznosi: 0,40 (planom propisan maksimalno: 0,60); spratnost objekta iznosi: Su+P (planom propisana maksimalna spratnost objekta: P+3+Pk, uz mogućnost izgradnje suterenske ili podrumске etaže); visinska kota objekta iznosi: 9,35m (planom propisana: 22m od najniže tačke okolnog terena do sljemena), 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 konstatacija o obezbijeđenom saobraćajnom priključku shodno planskom dokumentu, na način što je uz dokumentaciju dostavljeno pozitivno mišljenje Uprave za saobraćaj Crne Gore, kao nadležnog organa koji upravlja državnim putevima, broj: 04-1137/2 od 06.02.2024. godine, na situaciono rješenje privremenog saobraćajnog priključka/prilaza poslovnom objektu-samouslužne perionice na magistralni put (obilaznicu Bijelo Polje), i od strane navedenog nadležnog organa dostavljena ovjerena i potpisana situacija saobraćajnog priključka. Planiranoj suterenskoj etaži, kolski i pješački pristup je obezbijeđen sa katastarske parcele broj 151/1 KO Bijelo Polje (planirane ulice broj 2), koja je po načinu korišćenja-nekategorisani putevi i svojina je Crna Gora, a raspolaganje Opština Bijelo Polje u obimu prava 1/1.

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 Detaljni urbanistički plan naselja Gornje Loznice ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 23/12) i predmetnu tehničku dokumentaciju, glavna gradska arhitektica konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja arhitektonskog projekta izgradnje poslovnog objekta – samouslužne perionice,



usaglašene sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i osnovnim urbanističkim parametrima, propisanim navedenim planskim dokumentom.

Uvidom u dostavljeni list nepokretnosti 4300 – izvod od 14.02.2024. godine, izdatim od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 3762/2 KO Bijelo Polje, svojina D.O.O."MM TRADE MNE" Bijelo Polje, u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavna gradska arhitektica je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti D.O.O."MM TRADE MNE" Bijelo Polje, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovnog objekta – samoslužne perionice, projektovanog od strane D.O.O "INTESA Group" Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 14.02.2024.godine u 12:24:07 +01'00', na dijelu urbanističke parcele UP 199, koji čini katastarska parcela broj 3762/2 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Gornje Loznice ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 23/12), 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).

II – Služba glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, je obavezno poništila gore citirano rješenje iz stava 2 dispozitiva ovog rješenja, u smislu postupanja po članu 139 stav 1. tačka 3. Zakona o upravnom postupku („Službeni list CG“ broj 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), kojim je propisano da će se rješenje obavezno poništiti ako njegovo izvršenje nije pravno ili stvarno moguće, u ovom slučaju iz razloga što je došlo do promjene investitora, i umjesto ranijeg investitora D.O.O."OPTICON" Bijelo Polje, sada je investitor D.O.O."MM TRADE MNE" Bijelo Polje, te iz razloga novog idejnog rješenja u odnosu na idejno rješenje na koje je ovaj organ dao saglasnost shodno članu 87. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Saglasno navedenom i izloženom činjeničnom stanju, stekli su se uslovi da rješenje broj UP 17-332/20-334/1 od 06.02.2020. godine, zbog nemogućnosti njegovog izvršenja sa izloženih razloga nije pravno održivo, radi čega se mora obavezno poništiti, odnosno radi čega je donijeta odluka data u stavu 2 dispozitiva ovog rješenja. Shodno članu 142 stav 1. Zakona o upravnom postupku, poništavaju se i pravne posljedice koje je to rješenje proizvelo.

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. "MM TRADE MNE" Bijelo Polje
- arhivi