



Crna Gora
Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i
urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 322
+382 20 446 284

DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
Broj: 09-332/22-4705/2
Podgorica, 12.07.2022.godine

„HD INVEST“ D.O.O. iz Bijelog Polja i D.O.O. „DS INVEST „ iz Bijelog Polja,

BIJELO POLJE

U prilogu ovog dopisa, dostavlja Vam se rješenje, broj i datum gornji.

Obradio:
Siniša Minić, dipl.inž.arh

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Mirko Žižić, dipl.inž.arh.



Dostavljeno:
- Naslovu;
-a/a.

VLADA CRNA GORA
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA
I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
Broj: 09-332/22-4705/2
Podgorica, 12.07.2022.godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma – Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, na osnovu člana 87. st. 1 i 4. tač. 1-6 i st. 6. i člana 88 stav 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), člana 18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), a u vezi člana 98. st. 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata rješavajući po zahtjevu „HD INVEST“ iz Bijelog Polja i D.O.O. „DS INVEST“, iz Bijelog Polja, za izmjenu rješenja o davanju saglasnosti, br. 09-1249/2 od 06.08.2021.godine a kojim je imenovanom privrenom društvu data saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta, BRGP nadzemnih etaža 3.865,08 m², na dijelu urbanističke parcele broj :UP 205, zona 3, na katastarskim parcelama br. 1126/1, 1127/1, 1125/3, 1124/5, 1124/2, 1293/2 i 1128/5 sve K.O. Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Centralne zone“ – Opština Bijelo Polje“ („Sl.list CG“, o.p., br. 11/18), donosi

R J E Š E N J E

MIJENJA SE rješenje, br. 09-1249/2 od 06.08.2021.godine i „HD INVEST“ D.O.O. iz Bijelog Polja i D.O.O. „DS INVEST“, iz Bijelog Polja, daje saglasnost na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta, BRGP nadzemnih etaža 3.865,08 m², na dijelu urbanističke parcele broj :UP 205, zona 3, na katastarskim parcelama br. 1126/1, 1127/1, 1125/3, 1124/5, 1124/2, 1293/2 i 1128/5 sve K.O. Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Centralne zone“ – izmjene i dopune, Bijelo Polje“ („Sl.list CG“, opštinski propisi, br. 11/18), sa urbanističkim parametrima: indeks zauzetosti 0,49 (planom propisan 0,60), indeks izgrađenosti : 3,18 (planom propisan 3,20), spratnosti: Po+Pv+4+TV (planom predviđena Po+Pv+4+Tv) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, broj 09-332/22-4705/1 od 21.06.2022.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta – Glavnom državnom arhitekti ovog Ministarstva, obratili su se „HD INVEST“ D.O.O. iz Bijelog Polja i D.O.O. „DS INVEST“, iz Bijelog Polja, s pozivom na član 98. st. 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata za izmjenu rješenja, o davanju saglasnosti, br. 09-1249/2 od 06.08.2021.godine a kojim je imenovanom privrenom društvu data saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta, BRGP nadzemnih etaža 3.865,08 m², na dijelu urbanističke parcele broj :UP 205, zona 3, na katastarskim parcelama br. 1126/1, 1127/1, 1125/3, 1124/5, 1124/2, 1293/2 i 1128/5 sve K.O. Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Centralne zone“ – Opština Bijelo Polje“.

Uz zahtjev, imenovani su ovom ministarstvu dostavili sledeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije, broj: 032-352-1581-06/5-82/2-18 od 02.07.2018.godine, izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje; Ugovor o zajedničkom ulaganju investitora, zaključen između D.O.O. „INVEST Bijelo Polje i D.O.O.“ HD INVEST „Bijelo Polje, ovjeren od strane notara UZZ br. 179/21;

Geodetski Elaborat – parcelacija po Detaljnom urbanističkom planu za kat. parcele br. 1123, 1124/1, 1129, 1131/1, 1293, 1125, 1126, 1127 i 1128 K.O. Bijelo Polje, Opština Bijelo Polje, urađen od strane „ Geodeting „ D.O.O. Bijelo Polje, br. 557/18/4 od 01.03.2019. godine; - ispravka sa Osnovnim Elaboratom, br. 557/18 od 01.10.2018. godine; Izjavu „ Intesa Group „ D.O.O. Bijelo Polje o zadatim parametrima po urbanističko-tehničkim uslovima i ostvarenim parametrima po idejnom rješenju predmetnog objekta; Službenu izjavu licencirane geodetske organizacije „ Geodeting „ D.O.O. Bijelo Polje od 10.06.2022. godine u kojoj je utvrđeno da se nakon uvida u Detaljni urbanistički plan „ Centralne zone „ i preklapanjem sa katastarskom podlogom, utvrđeno da se projektovani, tj. planirani objekat nalazi na lokaciji – dio UP 205 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Centralna zona „ Bijelo Polje koju čine katastarske parcele, br. 1126/1, 1127/1, 1125/3, 1124/5, 1124/2, 1293/2 i 1128/5 K.O. Bijelo Polje; Akt Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Bijelo Polje, br. 105-917/21-611-D1 od 06.08.2021. godine; Izmijenjeno Idejno rješenje za izgradnju stambeno poslovnog objekta, u zaštićenoj digitalnoj formi; Dopis „ Arch & Soul D.O.O. Bijelo Polje, br. 264/22 od 04.07.2022. godine u kojem obavještava ovo ministarstvo da je prilikom izvođenja radova za izgradnju stambeno-poslovnog objekta koji se gradi na dijelu urbanističke parcele UP 205 došlo do izmjena revidovanog glavnog projekta a sve u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i shodno članu 98. st. 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, te da za predmetne radove posjeduju Prijavu za građenje, br. 12-4666/1 od 31.12.2021. godine sa Zapisnikom nadležnog inspeksijskog organa, br. 121-3-1-BP-6 od 24.02.2022. godine kojim je predmetna prijava građenja prihvaćena.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, razmotrio je predmetni zahtjev, spise predmeta i odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Članom 87. stav 4. tač. 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 11/19, 82/20), utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa: smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 88 stav 2. Zakona, utvrđeno je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87. stav. 4 tačka 1. ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

U predmetu davanja saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađeno od strane „INTESA GROUP“ D.O.O. iz Bijelog Polja, za izgradnju stambeno poslovnog objekta BRGP svih etaža 3.865,08 m², investitora D.O.O. „ HD INVEST“ iz Bijelog Polja i D.O.O. „DS INVEST „ iz Bijelog Polja, na dijelu urbanističke parcele broj UP 205, zone 3, na katastarskim parcelama br. 1126/1, 1127/1, 1125/3, 1124/5, 1124/2, 1293/2 i 1128/5 sve K.O. Bijelo Polje, u zahvatu izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Centralne zone“ – izmjene i dopune, Bijelo Polje“ („Sl. list CG2, o.p., br. 11/18) , a uvidom u Izmijenjeno idejno rješenje, izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom urbanističkih parametara i tehnički opis, Glavni Državni arhitekta daje Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno, da je isto izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta u smislu

arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije i osnovnih urbanističkih parametara: indeksa zauzetosti 0,49 (planom propisan 0,60), indeksa izgrađenosti 3,18 (planom propisan 3,20), spratnosti: Po+Pv+4+TV (planom predviđena Po+Pv+4+Tv) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

Naime, uvidom u Detaljni urbanistički plan „Centralne zone Bijelo Polje“, Izmjene i dopune, utvrđeno je da su propisane smjernice za oblikovanje i materijalizaciju i osnovni urbanistički parametri:

Oblikovanje prostora i materijalizacija:

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada.

Planom predloženi gabariti objekata nijesu obavezujući, ali je arhitektonske volumene objekata potrebno pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.

Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici 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. Kod novih objekata parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele odnosno objekta u skladu sa uslovima plana.

Max. zadati urbanistički indikatori (površina prizemlje, BGRP, Iz, li i max.spratnost) dati su za svaku urb.parcelu pojedinačno u tabelarnom dijelu Separata.

Odstojanja novoplaniranih objekata od regulacione linije RL definisana su građevinskim linija (GL0, GL1 i GL 2 – ispod, na i iznad zemlje) za koje su date tačne pozicije i koordinate u grafičkim priložima.Međusobna rastojanja novoplaniranih objekata na urbanističkim parcelama (građevinske linije prema susjedu) definisana su u zavisnosti od tipa i namjene urb.parcele i data su u poglavlju “1.1 Parcelacija i regulacija”ovog Separata.U okvirima građevinskih linija, na urbanističkoj parceli, formira se tzv.“zona” za gradnju, gdje se prilikom izrade projektne dokumentacije definiše gabarit objekta / ili više njih, a sve do max. urbanističkih indikatora zadatih za određenu urb.parcelu.Broj objekata na parceli nije ograničen, a zbir svih objekata (zauzetost, izgrađenost, max.broj stambenih jedinica i ostali urb.indikatori) mora biti do zadatih max.urb.indikatora zadatih ovim planom.

Parametri i uslovi izgradnje na površinama za CD – centralne djelatnosti:

Površine za centralne djelatnosti su površine koje su planskim dokumentom pretežno namijenjene smještanju centralnih - poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti i obilježja su centara naselja. Mogu se graditi i: ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista - hoteli; trgovački (tržni) centri, izložbeni centri i sajmišta; poslovne zgrade i objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, vjerski objekti, objekti za sport, rekreaciju i sl.;

Izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno njoj mogu se graditi:

- stambeni objekti i poslovni apartmani;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila zaposlenih, korisnika i posjetilaca;

Max. spratnost, urbanistički indikatori i horizontalni gabariti na parcelama namjene CD – centralne djelatnosti dati su u tabelarnim tekstualnog dijela plana i grafičkim priložima, a za predmetnu urbanističku parcelu iznose: $Iz=0,60$, indeks izgrađenosti 3,20, spratnost $Po+PV +4+Tv$.

Minimalno rastojanje objekta CD – centralnih djelatnosti od susjedne urb.parcele je 3m. Uz prethodnu saglasnost vlasnika susjedne parcele, moguće je postaviti dilatacioni zid ili zajednički zid na granici urbanističke parcele.

Moguća je faznost gradnje, kojom se određuje tehničko-tehnološka i funkcionalna cjelina građenja objekta a sve u skladu sa članom 76. Zakona o planiranju i izgradnji objekata (Sl.list CG 64/17).Prilikom izrade tehničke dokumentacije i građenja ugostiteljskih objekata i objekata za smještaj turista – hotela, potrebno se voditi važećim "Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata".Vertikalni gabarit se definiše za nadzemne i za podzemne etaže objekta. Etaža predstavlja dio objekta sa jedinstvenom visinskom kotom ili sa manjim odstupanjima u nivelaciji koja ne prelaze polovinu spratne visine.Vertikalni gabarit objekta je određen definisanom spratnošću objekata (zbir podzemnih i nadzemnih etaža).

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međuetajnih konstrukcija iznosi: za specijalne namjene objekata (prizemlja hotela, tržnica I sl.) iznose od 6m do 7m.

Članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da se do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da su indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Uvidom u dostavljenu izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom urbanističkih parametara i tehnički opis, Glavni Državni arhitekta daje mišljenje u kojem je utvrđeno, da je isto izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije i osnovnih urbanističkih parametara: indeksa zauzetosti 0,49 (planom propisan 0,60), indeks izgrađenosti 3,18 (planom propisan 3,20), spratnosti: $Po+Pv+4+TV$ (planom predviđena $Po+Pv+4+Tv$) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

U izjavi licencirane geodetske organizacije „ Geodeting „ D.O.O.Bijelo Polje od 10.06.2021.godine , utvrđeno je da se nakon uvida u Detaljni urbanistički plan „ Centralne zone „ Izmjene i dopune i preklapanjem sa katastarskom podlogom, utvrđeno da katastarske parcele, br. 1126/1, 1127/1, 1125/3, 1124/5, 1124/2, 1293/2 i 1128/5 sve K.O. Bijelo Polje, u cjelosti čine dio urbanističke parcele UP 205 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Centralne zone „ Opština Bijelo Polje.Takođe je utvrđeo da je prilaz lokaciji i objektima obezbijeđen sa katastarske parcele 1293/2, površine 4958 m2 po kulturi nekategorisani putevi koja je u vlasništvu Crne Gore – subjekt raspolaganja Opština Bijelo Polje u obimu prava svojine 1/1, za koje je prema članu 10 Shodno članu 10 stav 10. Zakona o državnoj imovini („Službeni list Crne Gore „ br. 21/09, 40/11), utvrđeno je da su dobra u

opštoj upotrebi, dobra koja su dostupna svima pod jednakim uslovima i njihova upotreba se vrši bez posebnih dozvola ili odobrenja nadležnog organa (putevi, trgovi, vodotoci, luke, aerodromi, gradski parkovi).

Uvidom u listove nepokretnosti 487 – izvod i 477 – izvod, izdati od strane Uprave za nekretnine- Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da su katastarske parcele, broj: 1126/1, 1127/1, 1125/3, 1124/5, 1124/2, 1293/2 i 1128/5 K.O. Bijelo Polje, nalaze u svojini 1/1 D.O.O. „ DS INVEST „ Bijelo Polje i „ HD INVEST „ D.O.O. Bijelo Polje, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora u smislu člana 91.st. 1. i 3, tač. 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je jasno propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, a koju čini, između ostalih, i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Shodno članu 98 st.1. 2, 4 i 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u kojem je propisano da se nakon podnesene prijave građenja revidovani glavni projekat može mijenjati samo pod uslovom da je izmjena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i da se glavni projekat može mijenjati u smislu stava 1. ovog člana i radi poboljšanja funkcionalnosti objekta, bolje organizacije prostora, te da je obaveza investitora da u slučaju iz stava 1. ovog člana, nadležnom inspekcijskom organu podnese prijavu građenja sa revidovanim izmijenjenim glavnim projektom i da pribavi novu saglasnost glavnog državnog, odnosno glavnog gradskog arhitekta na novo idejno rješenje ukoliko se izmjena iz stava 1. ovog člana zakona odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja, ovo ministarstvo nalazi da su se u predmetnoj stvari stekli uslovi za primjenu citiranog člana 98.stav 5. Zakona, budući da je imenovani podnio nadležnom inspekcijskom organu Prijavu građenja objekta br.12-4666/1 od 13.12.2021.godine, kao i da je od nadležnog inspekcijskog organa dobio Zapisnik, br. 121-3-1-BP-6 od 24.02.2022.godine u vezi podnijete Prijave građenja objekta da je ista prihvaćena uz zahtjev privrednog društva koje je revidovalo tehničku dokumentaciju za izmjenu idejnog rješenja s pozivom na čl. 98.st.5. Zakona, uz obrazloženje da je navedena izmjena neophodna budući da je došlo do izmjene revidovanog glavnog projekta u dijelu povećanja gabarita objekta po svim etažama u visinu u odnosu na prethodno izdatu saglasnost sa 929 m² na 1214, 44 m², što je uslovilo povećanje zauzetosti parcele, povećanje broja stanova sa 32 na 36 sa povećanim brojem garažnih mjesta, dok je spratnost ostala ista. U priloženoj Izjavi projektanta, u kojoj je dat i tabelarni prikaz ostvarenih i planiranih urbanističkih parametara, utvrđeno je da je izmijenjeno idejno rješenje izrađeno u skladu sa smjericama urbanističko-tehničkih uslova za oblikovanje i materijalizaciju i usklađenosti svih urbanističkih parametara, utvrđenih u ovlaštenjima Glavnog Državnog arhitekta, a spozivom na čl. 87.stav 4. tač.1.Zakona i čl. 98. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, a polazeći od izjave odgovornog inženjera – projektanta, sadržane u citiranoj dostavljenoj izjavi „INTESA GROUP“ D.O.O. iz Bijelog Polja i tabelarni prikaz planiranih i ostvarenih osnovnih urbanističkih parametara za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na dijelu urbanističke parcele broj :UP 205, zona 3, na katastarskim parcelama br. 1126/1, 1127/1, 1125/3, 1124/5, 1124/2, 1293/2 i 1128/5 K.O. Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Centralne zone“ –Bijelo Polje“ („Sl.list CG“ , opštinski propisi, br. 11/18) , sa urbanističkim parametrima: indeks zauzetosti 0,49 (planom propisan : 0,60), indeks izgrađenosti : 3,18 (planom propisan :3,20), spratnosti: Po+Pv+4+TV (planom predviđena Po+Pv+4) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji, a shodno citiranom članu 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata , Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli

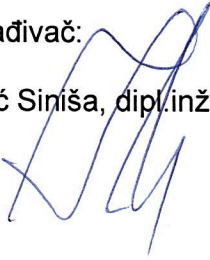
uslovi za davanje saglasnosti „HD INVEST“ D.O.O.iz Bijelog Polja i D.O.O. „DS INVEST „ iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju predmetnog objekta, radi čega je odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

Saglasno izloženom, odlučno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

Obrađivač:

Minić Siniša, dipl.inž.arh.



GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Mirko Žižić, dipl.inž.arh.

