



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

Broj: 01-1025/2
Podgorica, 02.08.2021.godine

„S-GRADNJA KOMERC „ D.O.O.

BIJELO POLJE

U prilogu ovog akta, dostavlja vam se rješenje, broj i datum gornji.

Obrađivači:
Pavićević Nataša, dipl.pravnik

Dostavljeno:
-Naslovu;
-a/a.

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



Broj: 01-1025/2
Podgorica, 02.08.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma – Direktorat Glavnog državnog arhitekta- Glavni državni arhitekta na osnovu člana 87 st. 1, 4. i 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i člana 88. stav 2. i člana 98. stav. 5. ovog Zakona („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20) i člana 18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „S-GRADNJA KOMERC“ D.O.O. iz Bijelog Polja za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje za izgradnju objekta stanovanja velike gustine, Faza-A Hotel 4* i Faza-B stambena zgrada na dijelu urbanističke parcele br. 378, koju čine kat.parcele br.1449/2, 1449/3, 1449/6 K.O. Bijelo Polje u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Nikoljac“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ broj: 05/18), Opština Bijelo Polje, donosi

R J E Š E N J E

Mijenja se Rješenje, broj: 17/1-4746/3 od 31.12.2020.godine i „S-GRADNJA KOMERC“ D.O.O. Bijelo Polje, daje se saglasnost na izmijenjeno idejno rješenje za izgradnju objekta stanovanja velike gustine, Faza-A Hotel 4* i Faza-B stambena zgrada na dijelu urbanističke parcele, U. br. 378, koju čine kat.parcele br.1449/2, 1449/3, 1449/6 K.O. Bijelo Polje u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Nikoljac“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ broj: 5/18), Opština Bijelo Polje, sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijena građevinska površina BRRG= 5.900,30 m² (dozvoljena 5.901,00 m²), indeks zauzetosti 0,47 (planom zadato 0,50), indeks izgrađenosti 2.999 (planom zadato 3.0), spratnost objekata Po2+Po1+P+5 (planom zadato P+5), i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji, u pogledu smjernica za oblikovanje i materijalizaciju.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 01-1025/1 od 19.05.2021. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratilo se „S-GRADNJA KOMERC“ D.O.O. iz Bijelog Polja, zahtjevom za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje, projektovanog od strane „Intesa Group“ D.O.O. Bijelo Polje na idejno rješenje za izgradnju objekta stanovanja velike gustine, Faza-A Hotel 4* i Faza-B stambena zgrada na dijelu urbanističke parcele br. 378, koju čine kat.parcele br.1449/2, 1449/3, 1449/6 K.O. Bijelo Polje u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Nikoljac“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ broj: 05/18), Opština Bijelo Polje.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Rješenje broj: 17/1-4746/3 od 31.12.2020.godine kojem je „S-GRADNJA KOMERC“ DOO Bijelo Polje data saglasnost na dopunjeno idejno rješenje zgrade na dijelu urbanističke parcele, U broj: 378 koju čine djelovi kat.parcela br.1449/2,

1449/3 i 1449/6 K.O. Bijelo Polje, Polje u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Nikoljac" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" broj: 5/18), Opština Bijelo Polje, Urbanističko-tehničke uslove broj: 032-352-510-06/2-16/5 od 12.03.2019.godine izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, Izmijenjeno idejno rješenje predmetnog objekta u zaštićenoj digitalnoj formi; Izjavu projektanta u pogledu osnovnih urbanističkih parametara tj. Indeksu izgrađenosti, indeksu zauzetosti, spratnosti, odnosno visini objekta i odnosu prema građevinskoj liniji, shodno Urbanističko tehničkim uslovima i smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju; Prijavu građenja objekta br.071/4-4646/1 od 03.07.2020.godine; Zapisnik o inspekcijom pregledu br.1071-3-BP-92 od 28.07.2020.godine, Saglasnost za kolski i pješački prilaz preko kat.parcele br.1451/2 KO Bijelo Polje, u vlasništvu Nikolić Dušana kao i prepis Lista nepokretnosti br.1860 K.O. Bijelo Polje.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačke 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.

Uvidom u dostavljeno izmijenjeno idejno rješenje, izjavu odgovornog projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara i tehničkim opisom, izrađeno od strane „INTESA GROUP“ d.o.o. iz Bijelog Polja, utvrđeno je da je isto izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta - Detaljnog urbanističkog plana „NIKOLJAC“, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, indeksa zauzetosti 0,47 (planom propisan 0,50), indeks izgrađenosti 3,00 (planom propisan 3,00), spratnosti P+5 (planom propisane P+5) i ostarenog odnosa prema glavnoj građevinskoj liniji.

Naime uvidom u Detaljni urbanističkim planom „NIKOLJAC“, propisani su Uslovi za oblikovanje prostora i materijalizaciju i osnovne urbanističke parametre, a između ostalog to su:

Oblikovanje prostora i materijalizacija:

Rešavanjem zahteva korisnika za gradnjom ili intervencijom na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprineće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Kako se radi uglavnom o stambenim objektima koji se implementiraju u već delimično izgrađeni prostor, novi objekti oblikovno i materijalizacijom

treba da podrže i unaprede postojeći ambijent. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže stambenu namenu objekta, a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata. 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.

Regulacija i nivelacija objekata su određene u odnosu na planiranu saobraćajnu mrežu u odnosu na koju su definisane građevinske linije ili zone gradnje. Novi objekti su vezani za osovine saobraćajnice koje su definisane neophodnim elementima za prenošenje na teren ili za postojeće objekte.

Vertikalni gabarit, ovim planskim dokumentom, određen je brojem etaža. Broj podrumskih etaža (potpuno ukopanih) nije ograničen, a formira se u okviru objekata namenjenih višeporodičnom stanovanju i drugim namjenama za koje je potrebno obezbediti veći broj parking mesta.

Stanovanje veće gustine – TIP II:

Pored stanovanja kao pretežne namene u okviru stanovanja velikih gustina moguća je organizacija i delatnosti koje su kompatibilne sa stanovanjem i ne ometaju osnovnu namenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja kao što su: trgovina i ugostiteljski objekti, objekti za smeštaj turista, poslovni sadržaji koji su smešteni u prizemljima stambenih objekata; Objekte postavljati kao slobodnostojeće na parceli sa jednom ili više lamela ili formirati komplekse. Komplekse tretirati kao kompozicione celine kod kojih postoji mogućnost fazne gradnje u skladu sa Zakonom i tehničkom dokumentacijom.

Parametri gradnje: spratnost objekata je maksimalno do P+5 (šest nadzemnih etaža); maksimalni Indeks zauzetosti 0.5; maksimalni indeks izgrađenosti 3.0; Maksimalna udaljenost od susedne parcele je 5m.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo izmijenjeno idejno rješenje za izgradnju objekta stanovanja velike gustine, Faza-A Hotel 4* i Faza-B stambena zgrada, projektovanog od strane „Intesa Group“ Doo Bijelo Polje izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijena građevinska površina BRGP= 5.900,30 m² (dozvoljena 5.901,00 m²), indeks zauzetosti 0,47 (planom zadato 0,50), indeks izgrađenosti 2.999 (planom zadato 3.0), spratnost objekata Po2+Po1+P+5 (planom zadato P+5), i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u Detaljnog urbanističkog plana "Nikoljac" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" broj 05/18), Opština Bijelo Polje.

Uvidom u List nepokretnosti 1860 K.O. Bijelo Polje – prepis od 09.06.2021.godine, utvrđeno je da su predmetne katastarske parcele br. 1449/2, 1449/3 i 1449/6 sve K.O. Bijelo Polje u korišćenju „S-Gradnja Komerc“ D.O.O. (u obimu prava 1/1), čime je utvrđena legitimacija investitora u smislu člana 91.st. 1. i 3. 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 ostalog i dokaz o pravu

svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenju, ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Članom 98 stav 1. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata utvrđeno je da nakon podnesene prijave građenja revidovani glavni projekat može se mijenjati samo pod uslovom da je izmjena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima. Istim članom stavom 2 propisano je da se glavni projekat može mijenjati, u smislu stava 1 ovog člana i radi poboljšanja funkcionalnosti objekta, bolje organizacije prostora i sl.

Stavom 5 istog člana propisano je da ako se izmjena iz stava 1 ovog člana odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja na osnovu kojih je data saglasnost iz člana 87 ovog zakona, investitor je dužan da pribavi novu saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta na novo idejno rješenje.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti "S-GRADNJA KOMERC" D.O.O. iz Bijelog Polja na izmijenjeno idejno rješenje za izgradnju objekta stanovanja velike gustine, Faza-A Hotel 4* i Faza-B stambena zgrada na dijelu urbanističke parcele br. 378, koju čine kat.parcele br.1449/2, 1449/3, 1449/6 KO Bijelo Polje u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Nikoljac" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" broj 05/18), Opština Bijelo Polje u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu).

Saglasno izloženom odlučeno 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.

VD GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



Arh. Mirko Žižić, dipl.inž.

Obradio/la:
Nataša Pavićević, dipl. pravnik