



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/24-15590/2
Podgorica, 30.01.2025. godine

HEMIJSKA INDUSTRIJA „POLIEX“ AD

BERANE

Polica bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/24-15590/2
Podgorica, 30.01.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca Hemijske industrije „Poliex“ AD Berane za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovan od strane „Domus-inženjering“ Doo Berane, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 25.11.2024. godine u 22:51:12 + 01'00' za izgradnju poslovnog objekta-magacin eksploziva sa proizvodnim sektorom na lokaciji koju čini kat.parcela br. 2931 KO Polica u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Berane („Službeni list Crne Gore“- opštinski propisi broj br.35/14), Opština Berane, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Hemijskoj industriji „Poliex“ AD Berane na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Domus-inženjering“ Doo Berane, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 25.11.2024. godine u 22:51:12 + 01'00' za izgradnju poslovnog objekta-magacin eksploziva sa proizvodnim sektorom na lokaciji koju čini kat.parcela br. 2931 KO Polica u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Berane („Službeni list Crne Gore“- opštinski propisi broj br.35/14), Opština Berane u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima ukupna bruto razvijena građevinska površina planiranog objekta od 4.326,15 m², sa prethodno ostvarenom bruto površinom postojećih objekata od 3.584,00 m² tj. ukupno za sve objekte na parceli 7.910,15 m², indeksa zauzetosti 0,04 (planom propisano 0,7), indeksa izgrađenosti 0,05 (planom propisano 1,2), spratnosti objekata P+1 (planom propisano do P+1), obezbijeđenim kolskim prilazom objektu i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 05-332/24-15590/1 od 27.11.2024.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratila se zahtjevom za davanje saglasnosti Hemijska industrija „Poliex“ AD Berane na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Domus-inženjering“ Doo

Berane, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 25.11.2024. godine u 22:51:12 + 01'00' za izgradnju poslovnog objekta-magacin eksploziva sa proizvodnim sektorom na lokaciji koju kat.parcela br. 2931 KO Polica u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Berane ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi broj br.35/14), Opština Berane.

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), utvrđena su ovlaštenja 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 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 07-332/20-327/5 izdati dana 29.12.2020. godine od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Berane; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćene geodetske organizacije i idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Smjernicama tj. uslovima građenja u okviru površina naselja iz planskog dokumenta „Prostorno-urbanistički plan Opštine Berane“ ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi broj 35/14), na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 2931 KO Polica, Opština Berane, između ostalog dozvoljena je izgradnja proizvodnih objekata koji uključuju: komplekse poljoprivrede, komplekse stočarstva i komplekse ostale proizvodnje. Ostala proizvodnja odnosi se na objekte: industrijske proizvodnje, rudarstva, građevinarstva, prerade drveta – pilane, proizvodnje kreča, zanatske proizvodnje, manufakturne proizvodnje, skladišta i sl.

Proizvodni objekti u okviru površina naselja se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti na parcelama koje imaju izlazak na javnu površinu – saobraćajnicu. Moguća je organizacija i kompleksa zavisno od djelatnosti koje se na parceli obavljaju, uz obezbjeđenje potrebnih saobraćajno–manipulativnih površina. Propisana maksimalna spratnost za ove objekte je do P+1, a moguća je i izgradnja podrumске i suterenske etaže ukoliko ne postoje smetnje geotehničke ili hidrotehničke prirode, i površina ovih prostorija ne ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine ako ne predstavlja korisnu etažu. Spratna visina je u funkciji proizvodnog procesa koji se u objektu obavlja, pa je u okviru planom zadate spratnosti moguća i preraspodjela etaža.

Dostavljenim idejnim rješenjem na predmetnoj lokaciji koju čini katastarska parcela br. 2931 KO Polica, površine 149.103,00 m², u zahvatu "Prostorno-urbanističkog plana Opštine Berane" ("Službeni list Crne Gore", - opštinski propisi br. 35/14), Opština Berane, planirana je izgradnja poslovnog objekta – magacina eksploziva sa proizvodnim sektorom, koji se gradi u funkciji proizvodnog ciklusa fabrike i kao takav predstavlja proširenje kapaciteta fabrike. Objekat je slobodnostojeći, spratnosti P+1, sa funkcionalnom organizacijom u vidu magacinskog prostora na prizemlju i sa proizvodnim sektorom na gornjoj etaži tj. prvom spratu. Namjena magacina ogleda se u skladištenju eksploziva i poluproizvoda u oblasti proizvodnje eksploziva, dok namjena proizvodnog dijela uključuje izradu dijelova za dronove i sklapanje dronova. Oprema koja se planira smjestiti u ovoj etaži su: mašine za obradu plastike, za proizvodnju elektronskih komponenti kao i za same radove montiranja i povezivanja u cjelinu. U prizemlju su projektovana dva teretna ulaza - kamionski pristup, u magacinski dio, kao i jedan pješački ulaz u foaje/čekaonicu koja vodi dalje ka spratu. Vertikalna komunikacija sa spratom se obavlja na dva načina, putem stepeništa i putem teretnog lifta za materijale i dio vezan za proizvodnju. Prostor prvog sprata organizovan je kao proizvodna površina koja je oslonjena na projektni biro, razvojni centar, kao izvor informacija za samu proizvodnju. U okviru kancelarijskog dijela se nalaze multimedijalna sala, mokri čvorovi kao i garderobe za radnike. Etaža sprata ima i mogućnost unošenja tereta - repromaterijala i sa sjeverne strane direktno u teretni lift preko platforme za pretovar sa teretnog parkinga iznad hale. Kompletna parcela, u postojećem stanju, ograđena je ogradom od betonskih stubova visine 2,5m od kote gotovog terena, koja služi kao perimetarska zaštita fabrike.

Arhitektonsko-oblikovni izraz prilagođen je funkciji objekta i odslikava vrijeme i uslove u kojima se objekat gradi. Implementiranjem novih materijala postignuta je savremena predstava izgleda objekta, a bez narušavanja ambijentalne vrijednosti prostora. U smislu oblikovanja, objekat je projektovan kao jednostavna arhitektonska forma, gdje u određenim dijelovima dolazi do blage promjene forme supstrakcijom i adicijom pojedinih elemenata, koji dopinose specifičnosti objekta.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje za izgradnju poslovnog objekta – magacina eksploziva sa proizvodnim sektorom na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 2931 KO Polica, u zahvatu "Prostorno-urbanističkog plana Opštine Berane" ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi broj 35/14), Opština Berane, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina planiranog objekta od 4.326,15 m², sa prethodno ostvarenom bruto površinom postojećih objekata od 3.584,00 m² tj. ukupno za sve objekte na parceli 7.910,15 m², indeksa zauzetosti 0,04 (planom propisano 0,7), indeksa

izgrađenosti 0,05 (planom propisano 1,2), spratnosti objekata P+1 (planom propisano do P+1), obezbijeđenim kolskim prilazom objektu i građevinskom linijom, u skladu sa smjericama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara i Izjava ovlašćenog geodete o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu. Predmetnoj lokaciji tj. kat. parceli broj 2931 i planiranom objektu obezbijeđen je kolski prilaz sa postojećeg lokalnog puta preko kat. parcele broj 10332 - način korišćenja: nekategorisani put, svojina 1/1 Opština Berane. Sa navedenog puta do planiranog objekta na dijelu kat. parcele 2931 omogućen je prilaz preko kat. parcele 2925/1 - svojina 1/1 AD "Poliex".

Uvidom u List nepokretnosti br.6 KO Polica elektronski prepis od 27.01.2025.godine sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine, utvrđeno je da je kat.parcela br. 2931 KO Polica, u svojini AD „Poliex“ u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva Hemijskoj industriji „Poliex“ AD Berane na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Domus-inženjering“ Doo Berane, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 25.11.2024. godine u 22:51:12 + 01'00' za izgradnju poslovnog objekta-magacin eksploziva sa proizvodnim sektorom na lokaciji koju kat.parcela br. 2931 KO Polica u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Berane ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi broj br.35/14), Opština Berane, 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.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

