



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
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Broj:01-1192/2
Podgorica, 14.09.2021.godine

A.D.TUP „ BRSKOVO „

BIJELO POLJE

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

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



Obradili:
Pavićević Nataša, dipl.pravnik
Minić Siniša, dipl.inž.arh.

Dostavljeno:
- Naslovu;
- a/a.



Broj: 01-1192/3
Podgorica, 14.09.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 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“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu A.D. TUP „BRSKOVO“ iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „INTESA GROUP“ DO.O. Bijelo Polje, za rekonstrukciju-dogradnju (porušenog dijela terase hotela „Bijela Rada“) na urbanističkoj parceli UP br.221 (zona 2) koju čini dio kat.parcele broj 1010/1 K.O. Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Centralne zone Bijelo Polje- izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ broj 11/18), Opština Bijelo Polje, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost A.D. TUP „BRSKOVO“ iz Bijelog Polja na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „INTESA GROUP“ D.O.O. Bijelo Polje, za rekonstrukciju- dogradnju (porušenog dijela terase hotela „Bijela Rada“) na urbanističkoj parceli, UP br.221 (zona 2) koju čini dio kat.parcele broj 1010/1 K.O. Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Centralne zone Bijelo Polje- izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ broj 11/18), Opština Bijelo Polje sa bruto razvijenom građevinskom površinom objekta, BRGP= 7.446, 90m² sa terasom (planom zadato BRGP=7.728,28m²), indeks zauzetosti 0,82 (planom zadato 0,85), indeks izgrađenosti 2.80 (planom zadato 2.80), spratnost objekta: Po+Pv+2/Pv+11 (planom zadato Po+2/Pv+11) i ispoštovanim odnosom prema prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 01-1192/1 od 29.06.2021.godine, Glavnom državnom arhitekti obratio se A.D. TUP „BRSKOVO“ iz Bijelog Polja zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „INTESA GROUP“ D.O.O. Bijelo Polje, za rekonstrukciju- dogradnju (porušenog dijela terase hotela „Bijela Rada“) na urbanističkoj parceli br.221 (zona 2) koju čine dio kat.parcela broj 1010/1 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Centralne zone Bijelo Polje- izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ broj 11/18), Opština Bijelo Polje.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-332/21-187/2 izdate 08.02.2021.godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje; List

nepokretnosti 418 – prepis: broj 101-919-259/2021 od 20.01.2021. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Bijelo Polje; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara i Idejno arhitektonsko rješenje za rekonstrukciju i dogradnju u zaštićenoj digitalnoj formi.

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.

Naime, Glavni državni arhitekta je uvidom u planski dokument Detaljni urbanistički plan „Centralne zone Bijelo Polje- izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ broj 11/18), Opština Bijelo Polje“, utvrdio da su propisane smjernice za oblikovanje i materijalizaciju i osnovni urbanistički parametri, i to:

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. 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 gradnje na površinama za turizam T :

Namijenjene su prvenstveno za razvoj turizma. Mogu se graditi kompleksi i objekti:

1. za smještaj turista: hoteli; turistička naselja; moteli, organizovani i privremeni kampovi, planinarski i lovacki domovi-kuće, omladinski hosteli, odmarališta; 2. za pružanje usluge ishrane i pica. Izuzetno od pretežne namjene, a kompatibilno njoj mogu se graditi: objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti, sporta i rekreacije...;

Max. spratnost, urbanistički indikatori i horizontalni gabariti na parcelama namjene T1 – hoteli dati su u tabelarnim i grafičkim priložima. Za predmetnu urbanističku parcelu iznose: indeks zauzetosti 0,85, indeks izgrađenosti 2,80, spratnosti $Po+Pv+2/Pv+11$. 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 objekata za razvoj turizma, voditi se važećim "Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata" kao i važeći "Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom".

Dozvoljena je izgradnja podzemne etaže. Podzemna etaža je dio zgrade koji je u cijelini ispod zemlje. Ukoliko podzemne etaže služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta za parkinge unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine itih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti. U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina: magacini, ostave, poslovni prostori (član 111 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta/kriterijumima namjene površina/ elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima Ministarstva zaštite životne sredine i uređenja prostora).

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno arhitektonsko rješenje za rekonstrukciju- dogradnju (porušenog dijela terase hotela „Bijela Rada“), projektovano 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= 7.446, 90m² sa terasom (planom zadato BRGP=7.728,28m²) indeks zauzetosti 0,82 (planom zadato 0,85), indeks izgrađenosti 2.80 (planom zadato 2.80), spratnost objekta $Po+Pv+2/Pv+11$ (planom zadato $Po+2/Pv+11$) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara u pogledu građevinskih linija, materijalizacije kao i urbanističkih parametara zauzetosti i izgrađenosti. Prilaz predmetnom objektu obezbijeđen je sa ulice Slobode kao i ulice Tomasa Žižića, što je u skladu sa članom 10. stav 10. Zakona o državnoj imovini („Službeni list Crne Gore „ br. 21/09 i 40/11) u kojem je propisano da su dobra u opštoj upotrebi, dobra koja su dostupna svima pod jednakim uslovima i njihova upotreba se vrši bez posebnih dozvola ili odobrenja nadležnih organa (putevi, trgovi, vodotoci, luke, aerodromi, gadski parkovi i drugo).

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja arhitektonskog projekta u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Centralne zone Bijelo Polje- izmjene i dopune" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" broj 11/18), Opština Bijelo Polje.

Uvidom u List nepokretnosti 418 – prepis: broj 101-919-259/2021 od 20.01.2021. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Bijelo Polje, utvrđeno je da je predmetna katastarska parcela broj 1010/1 K.O. Bijelo Polje u korišćenju A.D. TUP „Brskovo“, u obimu prava 1/1, čime su se stekli uslovi za primjenu člana 91 st. 1. i 3. tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je 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 zemljište (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti A.D. TUP „BRSKOVO“ iz Bijelog Polja na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „INTESA GROUP“ DOO Bijelo Polje, za rekonstrukciju- dogradnju (porušenog dijela terase hotela „Bijela Rada“) na UP br.221 (zona 2) koju čini dio kat.parcele broj 1010/1 K.O. Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Centralne zone Bijelo Polje- izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ broj 11/18), 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:

Pavičević Nataša, dipl.pravnik

Minić Siniša, dipl.inž.arh.