



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: 17-332/23- 61/1

14.09.2023. godine.

Za: **BALEVIĆ PETAR**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/23- 61 od 01.09.2023. 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 stambeno -poslovnog objekta, projektovano na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 1249/1 i 1249/2 KO Zaton, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 07/14, "Službeni list CG" broj 96/22).



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

Prilog: Rješenje broj 17-332/23-61/1 od 14.09.2023. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: 17-332/23- 61/1
Bijelo Polje, 14.09.2023.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, 086/22 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.16/19, 25/19, 34/21, 06/22, 07/22 i 31/22) i člana 18. stav 1. Zakona o upravnom postupku („Službeni list CG“ broj 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu investitora Balević Petra iz Bijelog Polja, broj 17-332/23-61 od 01.09.2023.godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno - poslovnog objekta, projektovano od strane D.O.O. „INTESA GROUP“ Bijelo Polje, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 1249/1 i 1249/2 KO Zaton, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 07/14, „Službeni list CG“ broj 96/22) donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru Balević Petru iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno - poslovnog objekta, projektovano od strane D.O.O. „INTESA GROUP“ Bijelo Polje, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 1249/1 i 1249/2 KO Zaton, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 07/14, „Službeni list CG“ broj 96/22) u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 17-332/23-61 od 01.09.2023.godine, investitor Balević Petar iz Bijelog Polja, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno - poslovnog objekta, projektovano od strane D.O.O. „INTESA GROUP“ Bijelo Polje, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 1249/1 i 1249/2 KO Zaton, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 07/14, „Službeni list CG“ broj 96/22).

Glavna gradska arhitektica je razmotrila zahtjev imenovanog, idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, projektovano od strane D.O.O. „INTESA GROUP“ Bijelo Polje, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 1249/1 i 1249/2 KO Zaton, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni

list CG-opštinski propisi” broj 07/14, “Službeni list CG” broj 96/22) 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 i 82/20), 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 Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje, utvrđeno je da pri izgradnji objekata treba voditi računa o primjenjivanju arhitektonskih oblika i formi, kao i materijala koji odgovaraju arhitektonskom nasleđu pojedinih naselja. Arhitektura i materijalizacija objekta treba da budu usklađene sa funkcijom, klimatskim i graditeljskim kontekstom, kao i sa pejzažem. 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. Oblikovanje objekata treba da proizilazi iz potreba konkretne funkcije (stambeni, privredni, društveni i dr.). Pri oblikovanju objekata treba ostvariti vizuelnu harmoniju sa prirodnim okruženjem, vizuelnu održivost, interakciju sa prirodnim ekološko-geološkim karakteristikama, izgled objekta uskladiti sa kulturnim okruženjem u kojem funkcioniše, sjediniti kulturne motive i tradicionalne stilove gdje god je to moguće, poštovati principe, tradicionalne, izvorne arhitekture u projektovanju i asimiliranje u lokalni kulturni kontekst.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta i urbanističko-tehničke uslove broj: 06/2-332/23-121/5-18 od 19.05.2023. godine, izdate od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, utvrđeno je da se lokacija koju čine katastarske parcele broj 1249/1 i 1249/2 KO Zaton, nalazi u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje, u Generalnom urbanističkom rješenju sekundarnog opštinskog centra Zaton, namijenjena za mješovite namjene (MN), za koji se primjenjuju smjernice Generalnog urbanističkog rješenja. Površina mješovite namjene su površine koje su predviđene za stanovanje i druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađujuća. Mogu se graditi: stambeni objekti; objekti koji ne ometaju stanovanje, a koji služe za opsluživanje područja; trgovine; objekti za upravu; kulturu; školstvo; zdravstvenu i socijalnu zaštitu; sport i rekreaciju; vjerski objekti i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenog planom; ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista; privredni objekti; skladišta;

stovarišta; koji ne predstavljaju bitniju smetnju pretežnoj namjeni; objekti komunalnih servisa koji služe potrebama stanovnika područja; stanice za snabdjevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice) u skladu sa posebnim propisom; parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca); objekti i mreže infrastrukture.

U tom smislu, prema tehničkoj dokumentaciji, na lokaciji koju čini katastarske parcele broj 1249/1 i 1249/2 KO Zaton ukupne površine 2014m² (na koju površinu su računati urbanistički parametri prema smjernicama iz planskog dokumenta), projektovana je izgradnja stambeno- poslovnog objekta. Kako shodno urbanističko-tehničkim uslovima u obračun urbanističkih parametara ulaze svi objekti sa parcele bili oni u službenoj evidenciji ili ne, to su shodno tehničkoj dokumentaciji, na predmetnoj lokaciji evidentirani postojeći objekti (stambena zgrada spratnosti P+2 i poslovni objekat spratnosti P+0) i isti su sa svojim površinama ušli u obračun urbanističkih parametara. Stim u vezi prema tehničkoj dokumentaciji, na predmetnoj lokaciji je projektovana izgradnja stambeno-poslovnog objekta, bruto građevinske površine BGP: 272,99 m², a ukupna BGP svih objekata na lokaciji iznosi: 553,99m²; Indeks zauzetosti lokacije sa svim objektima iznosi: 0,14 (planom propisan maksimalno: 0,4); indeks izgrađenosti lokacije sa svim objektima iznosi : 0,28 (planom propisan maksimalno: 2,0); Maksimalna spratnost novoplaniranog objekta iznosi: P+1 (planom propisana maksimalna spratnost: četiri nadzemne etaže), 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 obezbijeđenom saobraćajnom priključku shodno propisanim saobraćajno-tehničkim uslovima Uprave za saobraćaj. Takođe je dostavljena ovjerena i potpisana izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i obezbijeđenom prilazu lokaciji i objektu sa javne površine.

Na osnovu uvida u Prostorno - urbanistički plan Opštine Bijelo Polje ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 07/14, "Službeni list CG broj" 96/22) i predmetnu tehničku dokumentaciju, Glavna gradska arhitektica konstatuje da su arhitektonske karakteristike idejnog rješenja arhitektonskog projekta izgradnje stambeno - poslovnog objekta, usaglašene sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovnim urbanističkim parametrima, propisanim navedenim planskim dokumentom.

Uvidom u list nepokretnosti 465 –izvod od 21.04.2023. godine, izdatim od strane Uprave za katastar i državnu imovinu Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da su katastarske parcele broj 1249/1 i 1249/2 KO Zaton, upisane na ime investitora Balević Petra, kao svojina u obimu prava 1/1.

Pri obrazlaganju ovog rješenja, Glavna gradska arhitektica ukazuje da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjenja stranke o rezultatima ispitnog postupka, budući da je zahtjev stranke u cjelosti usvojen (član 113. Zakona o upravnom postupku).

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, glavna gradska arhitektica je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti, investitoru Balević Petru iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno - poslovnog objekta projektovano od strane D.O.O. "INTESA GROUP" Bijelo Polje, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 1249/1 i 1249/2, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 07/14, "Službeni list CG" broj 96/22), 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).

Saglasno izloženom, ovaj javnopravni organ odlučio je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma u roku od 15 dana od prijema istog, preko službe glavnog gradskog arhitekta.



GLAVNA GRADSKA ARHITEKTICA

Arh. Bisera Allhodžić dipl.ing.

Dostavljeno:

- Balević Petru
- arhivi