



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: 17-332/23-34/1

01.06.2023. godine.

Za: **SLAVKOVIĆ MIROSLAV**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/23 - 34 od 25.05.2023. 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 poslovnog objekta za skladištenje poljoprivrednih proizvoda, projektovanog na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 1476 KO Zaton, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 07/14) i Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana opštine Bijelo Polje ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 96/22).



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

Prilog: Rješenje broj 17-332/23-34/1 od 01.06.2023. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: 17-332/23- 34/1
Bijelo Polje, 01.06.2023.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, 86/22 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 Slavković Miroslava iz Bijelog Polja, broj 17-332/23-34 od 25.05.2023. godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta za skladištenje poljoprivrednih proizvoda, projektovanog od strane d.o.o. „ARHINGinženjering“ iz Bijelog Polja, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 1476 KO Zaton, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 07/14) i Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 96/22), donosi:

RJEŠENJE

Investitoru Slavković Miroslavu iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta za skladištenje poljoprivrednih proizvoda, projektovanog od strane d.o.o. „ARHINGinženjering“ iz Bijelog Polja, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 1476 KO Zaton, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 07/14) i Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 96/22), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima.

Obrazloženje

Aktom broj 17-332/23-34 od 25.05.2023. godine, investitor Slavković Miroslav iz Bijelog Polja, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta za skladištenje poljoprivrednih proizvoda, projektovanog od strane d.o.o. „ARHINGinženjering“ iz Bijelog Polja, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 1476 KO Zaton, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 07/14) i Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 96/22).

Glavna gradska arhitektica je razmotrila zahtjev imenovanog, idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta za skladištenje poljoprivrednih proizvoda, projektovanog od strane d.o.o. "ARHINGinženjering" iz Bijelog Polja, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 1476 KO Zaton, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 07/14) i Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 96/22), te je 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, 82/20, 86/22 i 04/23), 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 i Izmjena i dopuna 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, sjединiti 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, utvrđeno da se lokacija koju čini katastarska parcela broj 1476 KO Zaton, nalazi u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje i Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje, u zoni izvan građevinskog područja u naseljima, na poljoprivrednom zemljištu. Na predmetnom prostoru koji se nalazi u Generalnom urbanističkom rješenju sekundarnog opštinskog centra Zaton, shodno Prostorno-urbanističkom planu Opštine Bijelo Polje, primjenjuju se smjernice Generalnog urbanističkog rješenja. U okviru ove namjene shodno

planskom dokumentu i urbanističko-tehničkim uslovima br.06/4-332/23-130/2-54-7/2 od 27.02.2023.godine, izdatim od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, dozvoljena je izgradnja: ekonomskih objekata u funkciji poljoprivrede, biljna i stočarska proizvodnja (voćarstvo i stočarstvo), poslovnih objekata u funkciji poljoprivrede, objekata skladištenja i prerade poljoprivrednih proizvoda, ukoliko postoje infrastrukturne pretpostavke, pomoćnih objekata koji su u funkciji poljoprivrede i to garaža, koševa, ambara, ostava, nadstrešnica isl, a koji mogu pojedinačno biti korisne površine do 50m², kao i garaža i nadstrešnica za poljoprivrednu mehanizaciju, mašina i vozila, pojedinačnih stambenih objekata, objekata saobraćajne i komunalne infrastrukture. U tom smislu, prema tehničkoj dokumentaciji, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 1476 KO Zaton (površine 1941m²), projektovana je izgradnja poslovnog objekta za skladištenje poljoprivrednih proizvoda, ukupne bruto građevinske površine objekta BGP: 725 m² (planom nije propisana maksimalna BGP objekta); indeks izgrađenosti parcele: 0,37 (planom propisan maksimalno: 0,4 na ukupnoj parceli); indeks zauzetosti parcele: 0,37 (planom propisan maksimalno: 0,8 na ukupnoj parceli); spratnost objekta je: P+0 (planom propisana maksimalna spratnost: dvije nadzemne etaže u skladu sa namjenom objekta), sa ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena ovjerena i potpisana izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i konstatacija o obezbijeđenom saobraćajnom priključku na magistralni put, shodno propisanim saobraćajno tehničkim uslovima Uprave za saobraćaj broj 04-1611/2 od 21.02.2023.godine. Takođe je dostavljena ovjerena i potpisana izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i obezbijeđenom prilazu lokaciji i objektu sa postojeće saobraćajnice - magistralnog puta (katastarske parcele broj 2857 KO Zaton).

Takođe, članom 53. stav 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), propisano je da lokacija za građenje može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi više urbanističkih parcela, određenih elaboratom parcelacije.

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

Uvidom u list nepokretnosti 588 – prepis od 09.02.2023.godine, izdatim od strane Uprave za katastar i državnu imovinu Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno da je katastarska parcela broj 1476 KO Zaton, svojina Slavković Miroslava iz Bijelog Polja 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 Slavković Miroslavu iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta za skladištenje

poljoprivrednih proizvoda, projektovanog od strane d.o.o. "ARHINGinženjering" iz Bijelog Polja, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 1476 KO Zaton, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 07/14) i Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje ("Službeni list CG-opštinski propisi" 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 Alihodžić dipl.ing.

Dostavljeno:

- Slavković Miroslavu,
- arhivi