



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: UP 17-332/24-53/1

15.05.2024. godine.

Za: **D.O.O. „BUS“ BIJELO POLJE**

Veza: Vaš zahtjev broj UP 17-332/24 -53 od 10.05.2024. 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 rekonstrukciju poslovnog ugostiteljskog objekta-hostela, u postojećim gabaritima i namjeni, projektovanih na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 139 i 140/2 KO Potkrajci, 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" broj 96/22).



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

Prilog: Rješenje broj UP 17-332/24-53/1 od 15.05.2024. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: UP 17-332/24- 53/1
Bijelo Polje, 15.05.2024.godine.

Služba glavnog gradskog arhitekta, 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 D.O.O. „BUS“ Bijelo Polje, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju poslovnog ugostiteljskog objekta – hostela, u postojećim gabaritima i namjeni, projektovano od strane D.O.O. „INTESA Group“ Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 10.05.2024. godine u 12:08:31 + 02'00', na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 139 i 140/2 KO Potkrajci, 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“ broj 96/22), donosi:

RJEŠENJE

Investitoru D.O.O. „BUS“ Bijelo Polje, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju poslovnog ugostiteljskog objekta – hostela, u postojećim gabaritima i namjeni, projektovano od strane D.O.O. „INTESA Group“ Bijelo Polje ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 10.05.2024. godine u 12:08:31 + 02'00', na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 139 i 140/2 KO Potkrajci, 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“ broj 96/22), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima.

Obrazloženje

Aktom broj UP 17-332/24-53 od 10.05.2024. godine, investitor D.O.O. „BUS“ Bijelo Polje, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju poslovnog ugostiteljskog objekta – hostela, u postojećim gabaritima i namjeni, projektovano od strane D.O.O. „INTESA Group“ Bijelo Polje ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 10.05.2024. godine u 12:08:31 + 02'00', na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 139 i 140/2 KO Potkrajci 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“ broj 96/22).

Služba glavnog gradskog arhitekta razmotrila je zahtjev imenovanog i idejno rješenje, te 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 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, 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 dostavljenu tehničku dokumentaciju i planski dokument, utvrđeno je da se predmetna lokacija koju čine katastarske parcele broj 139 i 140/2 KO Potkrajci, nalazi u zoni planiranoj za izgradnju u kojoj se primjenjuju smjernice za izgradnju u okviru građevinskog područja seoskih naselja. Pretežna namjena u ruralnim naseljima unutar građevinskog područja je stanovanje male gustine SMG. Planom je predviđena izgradnja objekata sa tercijalnim djelatnostima – trgovina, ugostiteljstvo, usluge u svim naseljima. Lokacije ovakvih objekata predvidjeti u centralnim djelovima naselja (građevinsko zemljište) uz uvažavanje ekonomskog interesa korisnika područja da to bude i van centralnih djelova naselja, na negrađevinskom zemljištu koje nije poljoprivredno.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje i urbanističko-tehničke uslove broj 06/2-332/24-71/5-5 od 07.03.2024. godine, izdate od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, utvrđeno je da je na predmetnoj lokaciji koju čine katastarske parcele broj 139 i 140/2 KO Potkrajci (ukupne površine 500m²), projektovana rekonstrukcija

postojećeg poslovnog ugostiteljskog objekta – hostela, u postojećim gabaritima i namjeni. Shodno dostavljenoj kopiji plana i posjedovnom listu 865-prepis od 19.02.2024.godine, na katastarskoj parceli broj 139 KO Potkrajci, evidentiran je poslovni objekat površine prizemlja 176m². Prema zapisniku ovlaštene geodetske organizacije D.O.O “PROSTOR-PROJEKT” Podgorica, o izvršenom uviđaju sa lica mjesta od 15.04.2020.godine, i izrađenoj i ovjerenoj etažnoj razradi izrađenoj od strane istog privrednog društva, ovjerenoj od strane Uprave za katastar i državnu imovinu Područna jedinica Bijelo Polje od 25.11.2022.godine, konstatovano da je na katastarskoj parceli broj 139 KO Potkrajci, snimljen i etažno razrađen -turističko-ugostiteljski objekat, spratnosti Su+P+Pk, bruto površine: suteran 176m², prizemlje 176m² i potkrovlje 140m², sa neto površinama prikazanim na skicama etažne razrade.

Stim u vezi, prema tehničkoj dokumentaciji planirana je rekonstrukcija postojećeg poslovnog ugostiteljskog objekta – hostela, spratnosti Su+P+Pk, pri čemu se ne mijenjaju utvđene površine, već se planira rekonstrukcija u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, tako da bruto površine ostaju nepromijenjene. Novoprojektovanim stanjem se u funkcionalnom smislu povećava kapacitet postojećih smještajnih jedinica. U postojećem stanju, broj smještajnih jedinica je 8, dok novoprojektovanim stanjem je 13 smještajnih jedinica-soba. U suteranu su planirane tri sobe, kuhinja sa magacinom i pratećim sadržajima, a u dijelu prizemlja u postojećem stanju gdje je restoran novoprojektovanim stanjem su planirane dvije sobe, dok je u dijelu prizemlja gdje je otvorena terasa, planirano zaziđivanje i jedna soba, tako da sa jednom već postojećom sobom, ukupan broj soba u prizemlju iznosi četiri. U etaži potkrovlja u postojećim gabaritima potkrovlja je novim stanjem planirano šest soba, dok se u dijelu iznad zazidane terase radi krov. Postojeće stepenište se zadržava kao vertikalna komunikacija do etaže potkrovlja.

Svi priključci na potrebnu infrastrukturu se zadržavaju kao u postojećem stanju tako da rekonstrukcijom nije došlo do izmjena na postojeću infrastrukturu kao i prikljuci na istu. Svi koeficijenti dati urbanističko tehničkim uslovima se zadržavaju kao u postojećem stanju kako je dato uslovima, i računati su na površinu lokacije od 500m². Bruto površina rekonstruisanog objekta po etažama iznosi: suteran P=176,00 m², prizemlje P=176,00 m² i potkrovlje P=140,00 m². Ostvareni indeks zauzetosti parcele iznosi 0,35 kao u postojećem stanju. Ukupna bruto građevinska površina objekta je P=492m². Ostvareni indeks izgrađenosti parcele iznosi 0,98 kao u postojećem stanju. Spratnost rekonstruisanog objekta je Su+P+Pk takođe kao u postojećem stanju. Ukupna visina projektovanog objekta od kote konačno zaravnatog terena do najvišojie tačke objekta je 10,20m, i ista se zadržava kao u postojećem stanju. Građevinske linije objekta se zadržavaju kao u postojećem stanju pošto se radi o rekonstrukciji u postojećim gabaritima i postojećoj namjeni.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena ovjerena i potpisana izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatah i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i konstatacija o obezbijeđenom saobraćajnom priključku na javnu površinu, shodno propisanim urbanističko-tehničkim uslovima. Saobraćajni priključak za katastarske parcele br.139 i 140/2 KO Potkrajci se ostvaruje preko postojećeg priključka na magistralni put M-2, koji je potrebno koristiti i nakon rekonstrukcije objekta, kako je dato i saobraćajno-tehničkim uslovima Uprave za saobraćaj Crne Gore broj:04-2233/2 od 29.02.2024.godine.

Uvidom u list nepokretnosti 865 – prepis od 19.02.2024. godine, izdatim od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da su katastarske parcele broj 139 i 140/2 KO Potkrajci, svojina D.O.O. “BUS” Bijelo Polje, u obimu prava 1/1.

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" broj 96/22) i predmetnu tehničku dokumentaciju, Glavna gradska arhitektica konstatuje da su arhitektonske karakteristike idejnog rješenja arhitektonskog projekta za rekonstrukciju poslovnog ugostiteljskog objekta - hostela u postojećim gabaritima i namjeni, usaglašene sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovnim urbanističkim parametrima, propisanim navedenim planskim dokumentom.

Pri obrazlaganju ovog rješenja, Služba glavnog gradskog arhitekta 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 D.O.O. "BUS" Bijelo Polje, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju poslovnog ugostiteljskog objekta – hostela, u postojećim gabaritima i namjeni, projektovano od strane "INTESA Group" Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 10.05.2024. godine u 12:08:31 + 02'00', na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 139 i 140/2 KO Potkrajci, 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" 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 prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u roku od 15 dana od prijema istog, preko službe glavnog gradskog arhitekta.



GLAVNA GRADSKA ARHITEKTICA

Am. Bisera Alihodžić dipl.ing.

Dostavljeno:

- D.O.O. "BUS" Bijelo Polje
- arhivi