



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- 22/1

29.03.2024. godine.

Za: **D.O.O. „A2 STUDIO“ BIJELO POLJE**

Veza: Vaš zahtjev broj UP 17-332/24 - 22 od 18.03.2024. 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 izgradnju stambeno - poslovnog objekta, projektovanog od strane D.O.O "INTESA Group" Bijelo Polje, na dijelu urbanističke parcele UP 185, koji čini katastarska parcela broj 1608 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Nikoljac ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 5/17).



S poštovanjem,

Arh. Bisera Alihodžić, dipl.ing.

Glavna gradska arhitektica

Prilog: Rješenje broj: UP 17-332/24-22/1 od 29.03.2024. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: UP 17-332/24- 22/1
Bijelo Polje, 29.03.2024. 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 D.O.O. “A2 STUDIO” Bijelo Polje, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za zgradnju stambeno -poslovnog objekta, na dijelu urbanističke parcele UP 185, koji čini katastarska parcela broj 1608 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Nikoljac (“Službeni list CG-opštinski propisi” broj 5/17), projektovanog od strane D.O.O “INTESA Group” Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 18.03.2024. godine u 08:38:34 +01’00’, donosi:

RJEŠENJE

Investitoru D.O.O. “A2 STUDIO” Bijelo Polje, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno - poslovnog objekta, projektovanog od strane D.O.O “INTESA Group” Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 18.03.2024. godine u 08:38:34 +01’00’, na dijelu urbanističke parcele UP 185, koji čini katastarska parcela broj 1608 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Nikoljac (“Službeni list CG-opštinski propisi” broj 5/17), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima.

Obrazloženje

Aktom broj UP 17-332/24-22 od 18.03.2024.godine, investitor D.O.O.“A2 STUDIO” Bijelo Polje, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, projektovanog od strane D.O.O “INTESA Group” Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 18.03.2024. godine u 08:38:34 +01’00’, na dijelu urbanističke parcele UP 185, koji čini katastarska parcela broj 1608 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Nikoljac (“Službeni list CG-opštinski propisi” broj 5/17).

Služba glavnog gradskog arhitekta je razmotrila predmetni zahtjev i idejno rješenje 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, 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 Detaljnog urbanističkog plana Nikoljac, predviđeno je da rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom ili intervencijom na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unaprijeđenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Kako se radi uglavnom o stambenim objektima koji se implementiraju u već djelimično izgrađeni prostor, novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprijede postojeći ambijent. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže stambenu namjenu objekta, a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata. Krovovi mogu biti projektovani kao kosi ili ravni krovovi. 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. Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom. U ograđivanju koristiti tradicionalne elemente, forme i materijale.

Uvidom u dostavljenu tehničku dokumentaciju i planski dokument, utvrđeno je da se predmetna urbanistička parcela UP 185 (površine 534,63m²), nalazi u zoni koja je Detaljnim urbanističkim planom naselja Nikoljac planirana za stanovanje srednjih gustina (SS). Shodno tekstualnom dijelu plana- Uslovi za planirane objekte (Stanovanje srednjih gustina) u okviru ove namjene kao pretežne, moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, turizma, usluga, administracije i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namjenu. Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta stanovanje sa djelatnostima ili samo stanovanje ili samo djelatnosti odnosno drugi mogući sadržaji. U objektu je moguća izgradnja suterenske ili podrumskih etaža (broj etaža podrumskih etaža nije ograničen) već je u skladu sa uslovima lokacije. Ukoliko je u podrumskoj i suterenskoj etaži organizovano garažiranje ili tehnička prostorija ista ne ulazi u obračun koeficijenata izgrađenosti i zauzetosti. Maksimalni urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i maksimalno dozvoljena spratnost), namjena i površina planiranih objekata i drugo, dati su u tabelarnom prikazu po urbanističkim parcelama.

Uvidom u tehničku dokumentaciju i urbanističko-tehničke uslove broj 06/2-332/23-470/4-60 od 28.11.2023. godine, izdate od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje



prostora Opštine Bijelo Polje, utvrđeno je da je na lokaciji-dijelu urbanističke parcele UP 185, koji čini katastarska parcela broj 1608 KO Bijelo Polje, prema Elaboratu parcelacije po DUP-u (površine 515m²), ovjerenom od strane Uprave za nekretnine dana 07.02.2024.godine, planirana izgradnja stambeno-poslovnog objekta. Izgradnja navednog objekta će se ostvariti nakon uklanjanja postojećih objekata (porodično stambene zgrade i pomoćne zgrade), što je propisano i u izdatim urbanističko-tehničkim uslovima i u tehničkom opisu idejnog rješenja.

Na osnovu prednje navedenog, a uvidom u idejno rješenje, na lokaciji-dijelu urbanističke parcele UP 185 koji čini katastarska parcela broj 1608 KO Bijelo Polje, planirana je izgradnja stambeno-poslovnog objekta, spratnosti Po+P+2 (podrum, prizemlje i dva sprata), sa kosim dvovodnim krovom. U podrumu je projektovan tehnički i servisni prostor, u prizemlju je planiran poslovni prostor, a na etažama prvog i drugog sprata projektovani su stambeni prostori sa po dvije stambene jedinice po spratu (planirane su ukupno četiri stambene jedinice prema tabelarnom dijelu planiranog stanja za urbanističku parcelu). Iz zajedničkog prostora zadnje etaže projektovan je servisni izlaz u tavanski prostor sa drvenom krovnom konstrukcijom, koji Idejnim rješenjem nije predviđen za korišćenje. Shodno prednje utvrđenom, ukupna bruto građevinska površina novoprojektovanog objekta (podzemnih i nadzemnih etaža) iznosi BGP: 618 m². Bruto građevinska površina nadzemnih etaža za lokaciju BGP iznosi: 463,50m² (planom propisana maksimalna BGP objekta nadzemnih etaža za lokaciju: 484,10m²); bruto površina pod objektom na lokaciji iznosi: 154,50m² (planom propisana maksimalna BGP pod objektom za lokaciju: 154,50m²); ukupni indeks izgrađenosti lokacije iznosi: 0,90 (planom propisan maksimalno za lokaciju: 0,94); ukupni indeks zauzetosti lokacije iznosi: 0,30 (planom propisan maksimalno za lokaciju: 0,30); spratnost novoplaniranog objekta je: Po+P+2 (planom propisana maksimalna spratnost objekta: P+2- tri nadzemne etaže, uz mogućnost podrumске 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, o usklađenosti sa smjericama urbanističko tehničkih uslova za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima, uz tabelarni prikaz zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i konstatacija o obezbijeđenom saobraćajnom priključku shodno planskom dokumentu. Takođe je dostavljena ovjerena i potpisana izjava geodetske licencirane organizacije, o tačnoj lokaciji planiranog objekta kao i konstatacija o obezbijeđenom saobraćajnom priključku, sa katastarske parcele broj 1523 KO Bijelo Polje koja je u vlasništvu Crne Gore, a subjekat raspolaganja Opština Bijelo Polje u obimu prava 1/1, upisana kao nekategorisani putevi.

Osim navedenog, po članu 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata je propisano, da do donošenje plana Generalne regulacije Crne Gore, može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Na osnovu uvida u Detaljni urbanistički plan naselja Nikoljac ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 5/17) i predmetnu tehničku dokumentaciju, glavna gradska arhitektica konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog 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 dostavljeni list nepokretnosti 2869 – prepis od 12.02.2024.godine, izdatim od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 1608 KO Bijelo Polje, upisana na ime D.O.O. "A2 STUDIO" Bijelo Polje kao korišćenje, u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavna gradska arhitektica je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru D.O.O. "A2 STUDIO" Bijelo Polje, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno – poslovnog objekta, projektovanog od strane D.O.O "INTESA Group" Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 18.03.2024.godine u 08:38:34 +01'00', na dijelu urbanističke parcele UP 185, koji čini katastarska parcela broj 1608 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Nikoljac ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 5/17), 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

Arh. Bisera Alihodžić dipl.ing.

Dostavljeno:

- D.O.O. "A2 STUDIO" Bijelo Polje
- arhivi