



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- 31/3

25.04.2024. godine.

Za: **KOGLER LEJLA**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/24 - 31 od 03.04.2024. godine.

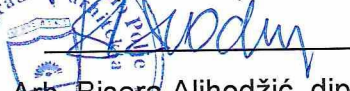
Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje.

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 lokaciji -dijelu urbanističke parcele UP 128, koji čini katastarska parcela broj 1695 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Opštine Bijelo Polje ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 11/18).



S poštovanjem,


Arh. Bisera Alihodžić, dipl.ing.

Glavna gradska arhitektica

Prilog: Rješenje broj: UP 17-332/24-31/3 od 25.04.2024. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: UP 17-332/24- 31/3
Bijelo Polje, 25.04.2024. 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 investitorke Kogler Lejle iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na lokaciji -dijelu urbanističke parcele UP 128 (zona 2), koji čini katastarska parcela broj 1695 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna -Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Opštine Bijelo Polje (“Službeni list CG-opštinski propisi” broj 11/18), projektovanog od strane D.O.O "INTESA group" Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 22.04.2024. godine u 10:59:30 +02'00', donosi:

RJEŠENJE

Investitorki Kogler Lejli iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta, projektovanog od strane D.O.O "INTESA group" Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 22.04.2024. godine u 10:59:30 +02'00', na lokaciji -dijelu urbanističke parcele UP 128 (zona 2), koji čini katastarska parcela broj 1695 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna - Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Opštine Bijelo Polje (“Službeni list CG-opštinski propisi” broj 11/18), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima.

Obrazloženje

Aktom broj UP 17-332/24-31 od 03.04.2024. godine, investitorka Kogler Lejla iz Bijelog Polja, podnijela 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 22.04.2024. godine u 10:59:30 +02'00', na lokaciji -dijelu urbanističke parcele UP 128 (zona 2), koji čini katastarska parcela broj 1695 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna - Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Opštine Bijelo Polje (“Službeni list CG-opštinski propisi” broj 11/18).

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 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 Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Opštine Bijelo Polje, utvrđeno je da pri izgradnji novih ili pri intervencijama na postojećim objektima treba voditi računa da se doprinese unaprijeđenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim ukupne slike naselja i grada. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike 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. Ograde oko parcela i kapije, kao elemente arhitekture objekata i uređenja dvorišta pažljivo osmisli i uskladiti sa opštom slikom objekta i okoline. Oblik i dizajn ograde uskladiti sa odgovarajućim elementima objekta i kapije.

Uvidom u dostavljenu tehničku dokumentaciju i planski dokument, utvrđeno je da se predmetna urbanistička parcela UP 128 zona 2 (površine 590,15m²), nalazi u zoni koja je Izmjenama i dopunama DUP-a Centralne zone Opštine Bijelo Polje planirana za stanovanje srednje gustine (SS) -TIP 3. Shodno smjernicama plana, površine za stanovanje (S) su površine koje su planskim dokumentom pretežno namijenjene za stalno i povremeno stanovanje. Mogu se graditi objekti koji ne ometaju osnovnu namjenu i koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika i to: trgovine i ugostiteljski objekti, objekti za smještaj turista, poslovni sadržaji u prizemljima i mezaninima stambenih objekata; objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja; objekti i mreže infrastrukture; parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (stanara, zaposlenih); stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice) u skladu sa tehničkim propisima.

Maksimalni zadati urbanistički indikatori (*površina prizemlja, BGRP, Iz, li i maksimalna spratnost*) dati su za svaku urbanističku parcelu pojedinačno u tabelarnom dijelu plana. 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 maksimalnih urbanističkih indikatora zadatih za određenu urbanističku parcelu. Broj objekata na parceli nije ograničen.

S prednjim u vezi, a uvidom u izmijenjeno idejno rješenje i urbanističko -tehničke uslove broj 06/5-332/23-294-70/1 od 17.08.2023. godine, izdate od strane Sekretarijata



za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, utvrđeno je da je na lokaciji -dijelu urbanističke parcele UP 128 (zona 2), koji čini katastarska parcela broj 1695 KO Bijelo Polje, prema Elaboratu parcelacije po DUP-u (površine 323m²), ovjerenom od strane Uprave za katastar i državnu imovinu dana 24.10.2023. godine, planirana izgradnja stambeno poslovnog objekta. Funkcionalna koncepcija objekta je sljedeća: prizemlje je planirano za poslovni prostor sa pomoćnim prostorijama, prvi sprat je organizovan takođe u funkciji poslovanja (ordinacija sa pomoćnim prostorijama i salom za sastanke), dok je drugi sprat u funkciji stanovanja. U listu nepokretnosti 155 - prepis, na predmetnoj katastarskoj parceli evidentirana je porodična stambena zgrada (zgrada broj 1) površine osnove 58m² i porodična stambena zgrada (zgrada broj 2) površine osnove 30 m². Na katastarskoj parceli broj 1695 je u ovjerenoj geodetskoj podlozi snimljen i postojeći pomoćni objekat površine 14 m², a koji nije evidentiran u listu nepokretnosti. Idejnim rješenjem svi postojeći objekti sa parcele su planirani za uklanjanje i na predmetnoj lokaciji planirana je izgradnja novog objekta.

Shodno smjernicama iz planskog dokumenta i propisanim urbanističko tehničkim uslovima, svi objekti na urbanističkoj parceli ulaze u obračun zadatih urbanističkih parametara. S tim u vezi prema listu nepokretnosti 1736 -prepis, na katastarskoj parceli broj 1701 koja čini dio urbanističke parcele 128, evidentiran je postojeći stambeni objekat, površine osnove 60m² spratnosti P+1, čija površina je takođe ušla u obračun urbanističkih parametara cijele parcele, koji nijesu prekoračeni sa novoplaniranim objektom na nivou urbanističkih parametara planom zadatih za cjelokupnu urbanističku parcelu.

Na osnovu prednje navedenog, a uvidom u izmijenjeno idejno rješenje, na lokaciji-dijelu urbanističke parcele 128 (zona2), na katastarskoj parceli broj 1695 KO Bijelo Polje, projektovan je stambeno poslovni objekat, bruto građevinske površine BGP: 251,68m², (planom propisana za lokaciju maksimalna BGP objekta: 275,4m²); ukupni indeks izgrađenosti lokacije iznosi: 0,78 (planom propisan maksimalno: 0,85); ukupna površina lokacije pod objektom iznosi: 84,0m² (planom propisana maksimalna površina lokacije pod objektom: 97,2m²); ukupni indeks zauzetosti lokacije iznosi: 0,26 (planom propisan maksimalno: 0,30); spratnost novoplaniranog objekta je: P+2 (planom propisana maksimalna spratnost objekta: P+2), 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.

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 Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Opštine Bijelo Polje ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 11/18) i predmetnu tehničku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog izmijenjenog idejnog rješenja arhitektonskog projekta izgradnje stambeno -poslovnog objekta, usaglašene sa smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i osnovnim urbanističkim parametrima, propisanim navedenim planskim dokumentom.

Uvidom u dostavljeni list nepokretnosti 155 – prepis od 09.08.2023.godine, izdatim od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 1695 KO Bijelo Polje, upisana na ime Kogler Lejle iz Bijelog Polja, kao svojina u obimu prava 1/1.

Pri obrazlaganju ovog rješenja, Služba glavnog gradskog arhitekta ukazuje da je prvostepeno rješenje donijeto uz izjašnjenje stranke o rezultatima ispitnog postupka, u smislu člana 112 Zakona o upravnom postupku, na način što je shodno prednje navedenom, investitorica Kogler Lejla, postupajući po aktu Službe glavnog gradskog arhitekta broj UP 17-332/24-31/1 od 15.04.2024. godine, dostavila izmijenjeno idejno rješenje, usklađeno sa primjedbama ovog organa.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Služba glavnog gradskog arhitekta je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitorici Kogler Lejli iz Bijelog Polja, 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 22.04.2024. godine u 10:59:30 +02'00', na lokaciji -dijelu urbanističke parcele UP 128 (zona2), koji čini katastarska parcela broj 1695 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Opštine Bijelo Polje ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 11/18), 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:

- Kogler Lejli
- arhivi