



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: 17-332/24-41/3

30.04.2024. godine.

Za: **JOKSIMOVIĆ STEFAN**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/24 -41 od 15.04.2024. 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 objekata za smještaj turista, projektovanih na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 1461 KO Kovren, 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. Bisera Alihodžić, dipl.ing.
Glavna gradska arhitektica

Prilog: Rješenje broj 17-332/24-41/3 od 30.04.2024. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: UP 17-332/24- 41/3
Bijelo Polje, 30.04.2024.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 investitora Joksimović Stefana iz Bijelog Polja, broj UP 17-332/24-41 od 15.04.2024. godine, za davanje saglasnosti na izmijenjeno i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata za smještaj turista, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 30.04.2024. godine u 11:18:49 + 02'00', projektovanog na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 1461 KO Kovren, 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 Joksimović Stefanu iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na izmijenjeno i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata za smještaj turista, projektovanog od strane D.O.O. „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 30.04.2024.godine u 11:18:49 + 02'00', na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 1461 KO Kovren, 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 17-332/24-41 od 15.04.2024. godine, investitor Joksimović Stefan iz Bijelog Polja, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na izmijenjeno i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata za smještaj turista, projektovanog od strane D.O.O. „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 30.04.2024. godine u 11:18:49 + 02'00', na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 1461 KO Kovren, 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 dostavljeno izmijenjeno i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta i urbanističko-tehničke uslove broj 06/2-332/23-159/2-30 od 10.05.2023.godine, izdate od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, utvrđeno da se lokacija koju čini katastarska parcela broj 1461 KO Kovren, 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 ruralnim (seoskim) naseljima na poljoprivrednom zemljištu. Na negrađevinskom zemljištu -ruralno individualno stanovanje na poljoprivrednom zemljištu, osim dozvoljenih sadržaja i objekata, daje se i mogućnost izgradnje i objekata za potrebe turizma (eko- turizam, eko hotel, motel, objekti turističkog smještaja u domaćinstvu, smještaj u seoskom turizmu, etno-sela, kampovi isl.), čiji su sadržaji u skladu sa smjernicama koje se odnose na sadržaje i vrstu turizma za određena područja i njihove karakteristike. Za građenje objekata turističkog smještaja u domaćinstvu, seoskom domaćinstvu, smještaj u seoskom turizmu, predvidjeti mogućnost izgradnje novih objekata i/ili rekonstrukciju i adaptaciju postojećih objekata za smještaj turista i pomoćnih objekata koji su u funkciji turističkog smještaja. Maksimalna spratnost objekata za smještaj turista je dvije nadzemne etaže. Ukoliko se rade zasebni objekti tipa bungalova, maksimalna površina pod pojedinačnim objektom je 24m², a maksimalna BGP je 48m², i objekti se rade isključivo kao samostojeći. Rastojanje između susjednih objekata je 5m, i udaljenost objekta od ivice parcele je 5m.

U tom smislu, prema tehničkoj dokumentaciji, na lokaciji, koju čini katastarska parcela broj 1461 KO Kovren (površine P=8108m²), projektovana je izgradnja objekta za smještaj turista (tri



tipska-bungalova), ukupne bruto građevinske površine objekata BGP: 134,82m² (3 x 44,94 m²/bungalovu), planom propisana maksimalna BGP pojedinačnog objekta-bungalova: 48m²; prema tome indeks izgrađenosti parcele iznosi: 0,02 (planom propisan maksimalno: 0,8); površina pod novoprojektovanim objektima iznosi: 71,73m² (3x 23,91m²/bungalovu)- planom propisana maksimalna površina pod pojedinačnim objektom: 24m², te indeks zauzetosti parcele iznosi: 0,01 (planom propisan maksimalno: 0,40); spratnost objekta je: P+Galerija (planom propisana maksimalna spratnost: dvije 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 konstatacija o obezbijeđenom saobraćajnom priključku na javnu površinu, shodno propisanim urbanističko-tehničkim uslovima.

Predmetnoj lokaciji i objektima je obezbijeđen kolski i pješački pristup sa nekategorisanog puta-katastarske parcele broj 3400 KO Kovren, u svojini Crna Gora sa obimom prava 1/1 i raspolaganje Opštine Bijelo Polje sa obimom prava 1/1, preko katastarskih parcela broj 1456 i 1460 KO Kovren, za koje je investitor dostavio notarski ovjerenu saglasnost vlasnika navedenih parcela o pravu službenosti prolaza.

Uvidom u list nepokretnosti 154 – izvod od 29.04.2024. godine, izdatim od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 1461 KO Kovren, susvojina Joksimović Živka, Joksimović Miladina i Joksimović Milutina, sa obimom prava 1/3. Utvrđeno je da je u "G" listu, na katastarskoj parceli 1461 KO Kovren, upisana zabilješka - saglasnosti za građenje Uzz.br.103/24 od 08.04.2024. godine (koja je dostavljena u okviru idejnog rješenja), shodno kojoj investitor Joksimović Stefan može sagraditi predmetne objekte, steći pravo svojine gradnjom, te da iste može upisati u katastarski operat KO Kovren.

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 izgradnju objekta za smještaj turista, 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 uz izjašnjenje stranke o rezultatima ispitnog postupka, u smislu člana 112 Zakona o upravnom postupku, na način što je shodno prednje navedenom, investitor Joksimović Stefan, postupajući po aktu Službe glavnog gradskog arhitekta broj 17-332/24-41/1 od 26.04.2024. godine, dostavio dopunjeno i izmijenjeno idejno rješenje, usklađeno sa primjedbama ovog organa.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, glavna gradska arhitektica je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Joksimović Stefanu iz Bijelog Polja, na izmijenjeno i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata za smještaj turista, projektovanog od strane d.o.o. "INTESA GROUP" iz Bijelog Polja, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 30.04.2024. godine u 11:18:49 + 02'00', na lokaciji koju



čini katastarska parcela broj 1461 KO Kovren, 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

Arh. Bisera Alihodžić dipl.ing.

Dostavljeno:

- Joksimović Stefanu
- arhivi