



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- 46/3

28.05.2024. godine.

Za: **D.O.O.“INTERSTELLAR“ BIJELO POLJE**

Veza: Vaš zahtjev broj UP 17-332/24 - 46 od 22.04.2024. godine.

Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje.

Poštovani,

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji, o saglasnosti na izmijenjeno i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, projektovano od strane D.O.O "ArchiMax" Podgorica, na dijelu urbanističke parcele UP 151 (zona 2), koji čini katastarska parcela broj 1763 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna - Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 11/18).



S poštovanjem,

Arh. Bisera Alihodžić, dipl.ing.

Glavna gradska arhitektica

Prilog: Rješenje broj: UP 17-332/24-46/3 od 28.05.2024. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: UP 17-332/24- 46/3
Bijelo Polje, 28.05.2024. 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” INTERSTELLAR” Bijelo Polje, za davanje saglasnosti na izmijenjeno i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane D.O.O ”ArchiMax” Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 23.05.2024. godine u 22:16:30 +02'00', za izgradnju stambeno – poslovnog objekta, na dijelu urbanističke parcele UP 151 (zona 2), koji čini katastarska parcela broj 1763 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone (“Službeni list CG-opštinski propisi” broj 11/18), donosi:

RJEŠENJE

Investitoru D.O.O” INTERSTELLAR” Bijelo Polje, **daje se saglasnost** na izmijenjeno i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane D.O.O ”ArchiMax” Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 23.05.2024. godine u 22:16:30 +02'00', za izgradnju stambeno – poslovnog objekta, na dijelu urbanističke parcele UP 151 (zona 2), koji čini katastarska parcela broj 1763 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone (“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 17-332/24-46 od 22.04.2024. godine, investitor D.O.O” INTERSTELLAR” iz Bijelog Polja, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na izmijenjeno i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane D.O.O ”ArchiMax” Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 23.05.2024. godine u 22:16:30 +02'00', za izgradnju stambeno – poslovnog objekta, na dijelu urbanističke parcele UP 151 (zona 2), koju čini katastarska parcela broj 1763 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone (“Službeni list CG-opštinski propisi” broj 11/18).

Služba glavnog gradskog arhitekta je razmotrila predmetni zahtjev, dostavljeno izmijenjeno i dopunjeno 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 Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje, utvrđeno je da pri izgradnji novih ili pri intervencijama na postojećim objektima treba voditi računa da se doprinese unaprjeđenju 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 osmisliti 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 151 (zona 2) površine 592m², nalazi u zoni koja je izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Opštine Bijelo Polje, planirana za stanovanje srednjih gustina (SS). Tekstualnim dijelom plana je propisano da su površine za stanovanje (S), 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 područja 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 potrebama stanovnika područja, objekti i mreže infrastrukture, parkinzi i garaže za smještaj korisnika. U okviru namjene stanovanja, predmetna urbanistička parcela pripada TIP-u 3, koje shodno smjernicama plana, podrazumijeva minimalnu veličinu urbanističke parcele od 400 m² i građenje objekata porodičnog stanovanja do 500 m² BGRP/max. 4 stambene jedinice. Maksimalni zadati urbanistički indikatori (*površina prizemlja, BGRP, Iz, li i max.spratnost*) dati su za svaku urbanističku parcelu pojedinačno u tabelarnom dijelu plana. Minimalno rastojanje objekta od susjedne urbanističke parcele iznosi 1.5m. Uz prethodnu saglasnost vlasnika susjedne parcele, moguće je postaviti dilatacioni zid ili zajednički zid na granici urbanističke parcele.

S prednjim u vezi, a uvidom u izmijenjeno i dopunjeno idejno rješenje i urbanističko-tehničke uslove broj 06/2-332/23-157/5-29 od 07.08.2023. godine, izdate od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, utvrđeno je da



je na katastarskoj parceli broj 1763 KO Bijelo Polje, evidentirana porodično stambena zgrada površine 72m² i spratnosti P+1. Prema tehničkom opisu, predmetna porodično stambena zgrada je zbog dotrajalosti i konstruktivne nestabilnosti, predviđena za uklanjanje, za koju je investitor pokrenuo zakonom propisanu proceduru za uklanjanje, radi izgradnje novog objekta. Shodno prednjem, prema tehničkoj dokumentaciji na lokaciji- dijelu urbanističke parcele UP 151 (zona 2), koji čini katastarska parcela broj 1763 KO Bijelo Polje (površine 560m²), shodno Elaboratu parcelacije po DUP-u, ovjerenom od strane Uprave za nekretnine pod brojem 105-919/24-168-UI (datum ovjere: 14/24), planirana je izgradnja novog stambeno-poslovnog objekta.

Osnovni sadržaj objekta u funkcionalnom smislu je stanovanje, koje se razvija kroz etaže prvog i drugog sprata objekta, tako da se na nivou prvog sprata nalaze dvije stambene jedinice, kao i na nivou drugog sprata, što znači da u objektu imaju ukupno 4 stambene jedinice koje su u potpunosti identičnih kvadratura. U prizemlju objekta su projektovana dva poslovna prostora. U potpunosti su razdvojeni ulazi za stambeni dio objekta, koji se nalaze na etažama iznad prizemlja, od poslovnih prostora u prizemlju koji imaju pozicije ulaska direktno sa platoa objekta. U skladu sa zadatim parametrima obezbijeđen je potreban parking prostor, koji je projektovan ispred objekta i sa bočne strane objekta, na distanci koji omogućuje nesmetano funkcionisanje svih sadržaja u objektu. Objekat je koncepcijski osmišljen kao jedinstveni sklop osnovne primarne forme u relaciji komunikacije, prožimanja i sinergijskog dejstva stambenog i poslovnog prostora u samom objektu. Oba segmenta direktno podražavaju tradicionalne tipove graditeljstva u smislu proporcijske slike, modernog stambeno-poslovnog objekta koji je pravilnog oblika, čiji ukupan izgled je maksimalno prilagođen tradicionalnoj graditeljskoj baštini ovog kraja kao i postojećim objektima koji su već izgrađeni u naselju koje se nalazi u neposrednom okruženju objekta. Karakter tako dobijene kompozicije sa potpuno simetrično postavljenom organizacijom sadržaja unutar samog objekta, određen je pravilnom geometrijom i ritmikom fasada, i nadograđen likovno arhitektonskim detaljima na simetričnosti objekta, počev od proporcija konzolnih fasadnih površina samog objekta kao i tipskih otvora i sistema njihovog grupisanja, preko oblikovanog krovnog završetka kosog četvorovodnog krova. Kompletna fasada objekta projektovana je u skladu sa smjernicama projektanta konzervatorskog projekta, obzirom da se lokacija nalazi u granicama zaštićene (bufer) zone kulturnog dobra. Kombinacijom ustakljenih fasadnih i prozorskih otvora, cijepanog kamena u segmentima na dijelu fasadnih površina objekta, i kosog četvorovodnog krova, postignuta je interpretacija savremenih motiva graditeljstva za ovakvu vrstu objekata.

Shodno prednje utvrđenom, na lokaciji površine 560m² (vlasništvo investitora), projektovan je stambeno-poslovni objekat, bruto građevinske površine BGP objekta: 476,00m² sa četiri zasebne stambene jedinice (planom propisana maksimalna BGP objekata : 500m² i maksimalno četiri stambene jedinice), što čini indeks izgrađenosti : 0,85 (planom propisan maksimalni indeks izgrađenosti lokacije: 0,85); za zauzetost lokacije je računata veća površina osnove sprata od 168,00m², što čini indeks zauzetosti lokacije: 0,30 (planom propisan maksimalni indeks zauzetosti: 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, sa tabelarnim prikazom 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 donošenja 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, glavna gradska arhitektica konstatuje da su arhitektonske karakteristike izmijenjenog i dopunjenog idejnog rješenja arhitektonskog projekta za izgradnju 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 2675 – prepis od 27.03.2024. godine, izdatom od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 1763 KO Bijelo Polje, upisana na ime D.O.O "INTERSTELLAR" Bijelo Polje, 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, investitor D.O.O "INTERSTELLAR" Bijelo Polje, postupajući po aktu Službe glavnog gradskog arhitekta broj UP 17-332/24-46/1 od 09.05.2024. godine, dostavio izmijenjeno i dopunjeno 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 D.O.O "INTERSTELLAR" Bijelo Polje, na izmijenjeno i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane D.O.O "ArchiMax" Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 23.05.2024. godine u 22:16:30 +02'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na dijelu urbanističke parcele UP 151 (zona 2), koji čini katastarska parcela broj 1763 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

Am. Bisera Alihodžić dipl.ing.

Dostavljeno:

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