



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 – 54/1

17.05.2024. godine.

Za: **TRUBLJANIN RIJAD**

Veza: Vaš zahtjev broj UP 17-332/24 - 54 od 13.05.2024. 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 izgradnju objekata za smještaj turista, projektovano od strane D.O.O. „INTESA group“ Bijelo Polje, na lokaciji koju čini dio katastarske parcele broj 3764/2 KO Bijelo Polje, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 7/14).



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

Prilog: Rješenje broj UP 17-332/24- 54/1 od 17.05.2024. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: UP 17-332/24- 54/1
Bijelo Polje, 17.05.2024. 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 Trubljanin Rijada iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata za smještaj turista, na lokaciji koju čini dio katastarske parcele broj 3764/2 KO Bijelo Polje, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 7/14), projektovano od strane D.O.O „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 13.05.2024. godine u 09:34:14 + 02'00', donosi:

RJEŠENJE

Investitoru Trubljanin Rijadu iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata za smještaj turista, projektovano od strane D.O.O „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 13.05.2024. godine u 09:34:14 + 02'00', na lokaciji koju čini dio katastarske parcele broj 3764/2 KO Bijelo Polje, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 7/14), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima.

Obrazloženje

Aktom broj UP 17-332/24-54 od 13.05.2024. godine, investitor Trubljanin Rijad iz Bijelog Polja, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata za smještaj turista, projektovano od strane D.O.O „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 13.05.2024. godine u 09:34:14 + 02'00', na lokaciji koju čini dio katastarske parcele broj 3764/2 KO Bijelo Polje, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 7/14).

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 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 objekata 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.).

Uvidom u dostavljenu tehničku dokumentaciju i planski dokument, utvrđeno je da se katastarska parcela broj 3764/2 KO Bijelo Polje, nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje, u zoni predviđenoj za stanovanje male gustine SMG – TIP 1. U okviru pretežne namjene SMG dozvoljeni su izgradnja stambenih objekata porodičnog stanovanja, prodavnice i zanatske radnje koje ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja; poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i manji objekti za smještaj turista, objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti i ostali objekti koji služe potrebama stanovnika područja. Na predmetni prostor, shodno Prostorno – urbanističkom planu, primjenjuju se direktne smjernice, obzirom da je isti u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja, a izvan definisanih granica DUP-ova (postojećih i planiranih). Veličina urbanističke parcele je minimalno 300m², a maksimalno 600m².

S prednjim u vezi, a uvidom u idejno rješenje i urbanističko-tehničke uslove broj 06/2-332/23-11/4-2 od 31.01.2023. godine, izdate od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, utvrđeno je da na lokaciji koju čini dio katastarke parcele broj 3764/2 KO Bijelo Polje (površine 600m²), nema izgrađenih objekata i na istoj je planirana izgradnja tri identična manja objekta za smještaj turista, spratnosti P+G (BGP jednog objekta je 50m²). Ukupna bruto građevinska površina sva tri objekta BGP iznosi: 150,00 m² (3x 50,0m²), što čini indeks izgrađenosti lokacije: 0,25 (planom propisan maksimalno: 1,00); Za obračun indeksa zauzetosti računata je osnova prizemlja za sva tri objekta: 113,64m² (3x 37,88m²), što čini indeks zauzetosti lokacije: 0,19 (planom propisan maksimalno: 0,30); Spratnost novoplaniranih objekata je P+G (planom propisana maksimalna spratnost tri 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 shodno propisanim urbanističko-tehničkim uslovima. Prilaz lokaciji i objektu je obezbijeđen sa nekategorisanog puta, označenog kao katastarska parcela broj 3749 KO Bijelo Polje, preko katastarske parcele broj 3765/2 KO Bijelo Polje, za koju investitor ima pravo stvarne službenosti prolaza u korist katastarske parcele broj 3764/2 KO Bijelo Polje.

koja je u vlasništvu Crne Gore, a subjekat raspolaganja Opština Bijelo Polje u obimu prava 1/1, upisana kao nekategorisani putevi

Na osnovu uvida u Prostorno-urbanistički plan Opštine Bijelo Polje, i predmetnu tehničku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike idejnog rješenja arhitektonskog projekta izgradnje objekata za smještaj turista, usaglašene sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovnim urbanističkim parametrima, propisanim navedenim planskim dokumentom.

Uvidom u dostavljeni list nepokretnosti 4591 – prepis od 11.05.2024.godine, izdatim od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 3764/2 KO Bijelo Polje, upisana na ime Trubljanin Azmira iz Bijelog Polja, kao svojina, u obimu prava 1/1. U istom listu nepokretnosti na katastarskoj parceli 3764/2 KO Bijelo Polje, upisana je i zabilježba postojanja notarskog zapisa Saglasnosti za izgradnju objekata Uzz.br.409/23 od 13.12.2023. godine, u korist investitora i podnosioca zahtjeva Trubljanin Rijada.

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 Trubljanin Rijadu iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata za smještaj turista, projektovano od strane D.O.O "INTESA group" Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 13.05.2024. godine u 09:34:14 + 02'00', na lokaciji koju čini dio katastarske parcele broj 3764/2 KO Bijelo Polje, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 07/14), 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:

- Trubljanin Rijadu
- arhivi