



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- 56/1

20.05.2024. godine.

Za: **KNEŽEVIĆ SLAVIŠA**

Veza: Vaš zahtjev broj UP 17-332/24 - 56 od 14.05.2024. 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 objekta za smještaj turista, projektovano od strane d.o.o. „ANGELINI“ Podgorica, na lokaciji katastarske parcele broj 188 KO Potkrajci, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 7/14) i Izmjena i dopuna Prostorno - urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje „Službeni list Crne Gore“ broj 96/22).



S poštovanjem,

Arh. Bisera Alihodžić, dipl.ing.

Glavna gradska arhitektica

Prilog: Rješenje broj UP 17-332/24- 56/1 od 20.05.2024. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: UP 17-332/24- 56/1
Bijelo Polje, 20.05.2024. 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 Knežević Slaviše iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta za smještaj turista, na lokaciji katastarske parcele broj 188 KO Potkrajci, 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), projektovano od strane d.o.o "ANGELINI" Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 14.05.2024. godine u 14:17:46 + 02'00', donosi:

RJEŠENJE

Investitoru Knežević Slaviši iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta za smještaj turista, projektovano od strane d.o.o "ANGELINI" Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 14.05.2024. godine u 14:17:46 + 02'00', na lokaciji katastarske parcele broj 188 KO Potkrajci, 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 17-332/24-56 od 14.05.2024. godine, investitor Knežević Slaviša iz Bijelog Polja, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta za smještaj turista, projektovano od strane d.o.o "ANGELINI" Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 14.05.2024. godine u 14:17:46 +02'00', na lokaciji katastarske parcele broj 188 KO Potkrajci, 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 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 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 postići vizuelnu harmoniju sa prirodnim okruženjem, vizuelnu održivost i 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, uz poštovanje principa tradicionalne, izvorne arhitekture u projektovanju i asimiliranju u lokalni kulturni kontekst.

Uvidom u dostavljenu tehničku dokumentaciju i planski dokument, utvrđeno je da se katastarska parcela broj 188 KO Potkrajci, nalazi van zahvata Generalnog urbanističkog rješenja u području za koje se primjenjuju smjernice za izgradnju u okviru građevinskog područja seoskih naselja. Pretežna namjena u ruralnim naseljima unutar građevinskog područja je stanovanje male gustine SMG. 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 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. Naselja treba da pruže turističku ponudu u vidu seoskog smještaja i obezbjeđenja podrške razvoju, lovnog, ribolovnog, sportskog, rekreativnog turizma. Objekti i kompleksi za smještaj turista treba da budu arhitektonski -oblikovno maksimalno u skladu sa okruženjem i pejzažom, da poštuju lokalnu tradicionalnu arhitekturu. Minimalna površina dijela katastarske parcele za individualno stanovanje je 400m², a maksimalno 625m², i na istu se računaju urbanistički parametri.



S prednjim u vezi, a uvidom u idejno rješenje i urbanističko-tehničke uslove broj 06/4-332/24-138/2 od 21.03.2024. godine, izdate od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, utvrđeno je da na lokaciji katastarske parcele broj 188 KO Potkrajci (površine 655m²), nema izgrađenih objekata i na istoj je planirana izgradnja objekta za smještaj turista sa tri smještajne jedinice. Urbanistički parametri su računati na površinu dijela katastarske parcele od 625m². Novoplanirani objekat je spratnosti P+1, ukupne bruto građevinske površine BGP: 73,66 m² (planom propisana maksimalna BGP objekata : 500m²), što čini indeks izgrađenosti lokacije: 0,12 (planom propisan maksimalno: 0,8); Za obračun indeksa zauzetosti računata je osnova prizemlja: 37,04m² i površina pomoćnog objekta -bazena površine 56,16m², ukupne površine pod objektima: 93,20m², što čini indeks zauzetosti lokacije: 0,15 (planom propisan maksimalno: 0,4); Spratnost novoplaniranog objekta je P+1 (planom propisana maksimalna spratnost P+1+Pk ili tri etaže bez obzira na nomenklaturu), 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. Uvidom u tehničku dokumentaciju, saobraćajni (kolski) prilaz lokaciji i objektu je shodno propisanim saobraćajno -tehničkim uslovima broj 04-3700/2 od 14.03.2024.godine, izdatim od strane Uprave za saobraćaj Crne Gore, koji čine sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova, definisan sa magistralnog puta M-2, objedinjavanjem sa već postojećim priključkom sa katastarske parcele broj 187 KO Potkrajci, koja je takođe u vlasništvu investitora, kao jedan jedinstven priključak.

Na osnovu uvida u Prostorno-urbanistički plan Opštine Bijelo Polje, izmjene i dopune Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje, i predmetnu tehničku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekta 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.

Uvidom u dostavljeni posjedovni list 57 – prepis od 27.03.2024. godine, izdatim od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 188 KO Potkrajci, upisana na ime Knežević Slaviše iz Bijelog Polja, kao svojina u obimu prava 1/1.

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 Knežević Slaviši iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta za smještaj turista, projektovano od strane d.o.o "ANGELINI" Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 14.05.2024. godine u 14:17:46 + 02'00', na lokaciji katastarske parcele broj 188 KO Potkrajci, 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:

- Knežević Slaviši
- arhivi