



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- 70/1

28.06.2024. godine.

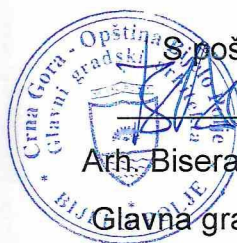
Za: **RADOJEVIĆ STEFAN**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/24 - 70 od 21.06.2024. 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 "BUILDING BIRO" Bijelo Polje, na lokaciji -katastarskim parcelama broj 438/1 i 438/2 KO Tomaševo, u zahvatu 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 17-332/24-70/1 od 28.06.2024. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: UP 17-332/24- 70/1
Bijelo Polje, 28.06.2024. 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 Radojević Stefana iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno -poslovnog objekta, na lokaciji - katastarskim parcelama broj 438/1 i 438/2 KO Tomaševo, u zahvatu 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), projektovanog od strane D.O.O "BUILDING BIRO" Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 21.06.2024. godine u 12:28:58 +02'00', donosi:

RJEŠENJE

Investitoru Radojević Stefanu iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno -poslovnog objekta, projektovanog od strane D.O.O "BUILDING BIRO" Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 21.06.2024. godine u 12:28:58 +02'00', na lokaciji - katastarskim parcelama broj 438/1 i 438/2 KO Tomaševo, u zahvatu 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), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima.

Obrazloženje

Aktom broj UP 17-332/24-70 od 21.06.2024. godine, investitor Radojević Stefan iz Bijelog Polja, podnio 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 "BUILDING BIRO" Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 21.06.2024. godine u 12:28:58 +02'00', na lokaciji - katastarskim parcelama broj 438/1 i 438/2 KO Tomaševo, u zahvatu 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).

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 3000 m² 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 Opština 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.

Katastarske parcele broj 438/1 i 438/2 KO Tomaševo nalaze se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opština Bijelo Polje, u okviru Generalnog urbanističkog rješenja lokalnog centra Tomaševo. Prema grafičkom prilogu broj 2 Namjena površina - Generalno urbanističko rješenje lokalnog centra Tomaševo, predmetna lokacija je u površinama mješovite namjene. Površine mješovite namjene su površine koje su predviđene za stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađujuća. Mogu se graditi i stambeni objekti, objekti koji ne ometaju stanovanje, a koji služe za opsluživanje područja, trgovine, objekti za tupravu, kulturu, školstvo, zdravstvo i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti i ostali objekti društvenih djelatnosti, koji služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenih planom, ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista, privredni subjekti, skladišta, stovarišta, koji ne predstavljaju bitniju smetnju pretežnoj namjeni, objekti komunanih servisa koji služe potrebama stanovnika područja, stanice za snadbijevanje motornih vozila gorivom, u skladu sa posebnim propisom, parkinzi, garaže za smještaj vozila korisnika, objekti i mreže infrastrukture.



Uvidom u idejno rješenje i urbanističko -tehničke uslove broj 08-332/23-8309/6-2023 od 19.03.2024. godine, izdate od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, utvrđeno je da je na lokaciji -katastarskim parcelama broj 438/1 i 438/2 KO Tomaševo (ukupne površine 2785 m²) planirana izgradnja stambeno -poslovnog objekta. Funkcionalna koncepcija objekta je sljedeća: prizemlje je predviđeno za poslovni prostor dok je na prvom spratu stanovanje. U listu nepokretnosti 132 KO Tomaševo -izvod, na predmetnoj lokaciji nema evidentiranih postojećih objekata.

Na osnovu prednje navedenog, a uvidom u idejno rješenje, bruto građevinska površina novoprojektovanog objekta iznosi BRGP: 281,65 m² (planom propisana maksimalna BRGP: 5570m²); ukupni indeks izgrađenosti lokacije iznosi: 0,10 (planom propisan maksimalno: 2,0); ukupni indeks zauzetosti lokacije iznosi: 0,05 (planom propisan maksimalno: 0,40); spratnost novoplaniranog objekta je: P+1 (planom propisana maksimalna spratnost objekta četiri 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 sa katastarske parcele broj 929/1 koja je po kulturi regionalni put upisan na ime Crna Gora -svojina 1/1, Vlada Crne Gore raspolaganje 1/1, u skladu sa saobraćajno -tehničkim uslovima broj 04-2120/2 od 09.03.2024. godine, izdatim od strane Uprave za saobraćaj Crne Gore. Takođe je dostavljena ovjerena i potpisana izjava geodetske licencirane organizacije „Geomont Consulting“ d.o.o. Bijelo Polje od 04.06.2024. godine, o tačnoj lokaciji planiranog objekta i obezbijeđenom prilazu lokaciji i objektu.

Shodno članu 53 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, lokacija može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili dijelovi više urbanističkih parcela određenih elaboratom parcelacije.

Uvidom u dostavljeni list nepokretnosti 132 KO Tomaševo – izvod od 27.02.2024. godine, izdatim od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da su katastarske parcele broj 438/1 i 438/2 KO Tomaševo, upisane na ime Radojević Stojadina iz Bijelog Polja, kao svojina, u obimu prava 1/1.

Sastavni dio idejnog rješenja je i notarski zapis Uzz.br.163/24 od 03.06.2024. godine -saglasnost za gradnju, shodno kojem je vlasnik Radojević Stojadin saglasan da njegov sin Radojević Stefan može da izgradi predmetni stambeno poslovni objekat na lokaciji -katastarskim parcelama broj 438/1 i 438/2 KO Tomaševo, te da isti može da nakon izgradnje uknjiži na svoje ime kod nadležnog organa -Katastra.

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, Služba glavnog gradskog arhitekta je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Radojević Stefanu iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno - poslovnog objekta, projektovanog od strane D.O.O "BUILDING BIRO" Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 21.06.2024. godine u 12:28:58 +02'00' na lokaciji -katastarskim parcelama broj 438/1 i 438/2 KO Tomaševo, u zahvatu 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), 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

[Signature]
Arh. Bisera Alihodžić dipl.ing.

Dostavljeno:

- Radojević Stefanu
- arhivi