



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- 74/1

26.07.2024. godine.

Za: **KOGLER LEJLA**

Veza: Vaš zahtjev broj UP 17-332/24 - 74 od 11.07.2024. 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, projektovano od strane "ARHINGinžinjeri" D.O.O Bijelo Polje, na lokaciji-dijelu urbanističke parcele UP 128 (zona 2), koju čini katastarska parcela broj 1695 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna - Detaljnog urbanističkog plana „Centralne zone“ Bijelo Polje ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 11/18).



S poštovanjem,

Arh. Bisera Alihodžić, dipl.ing.

Glavna gradska arhitektica

Prilog: Rješenje broj: UP 17-332/24-74/1 od 26.07.2024. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: UP 17-332/24- 74/1
Bijelo Polje, 26.07.2024. 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 investitorke Kogler Lejle iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno – poslovnog objekta, na lokaciji - dijelu urbanističke parcele UP 128 (zona 2), koji čini katastarska parcela broj 1695 KO Bijelo Polje, u zahvatu izmjena i dopuna - Detaljnog urbanističkog plana “Centralne zone” Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 11/18), projektovanog od strane „ARHING inženjering” D.O.O Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 10.07.2024. godine u 12:56:15 + 02'00', donosi:

RJEŠENJE

I – Investitorki Kogler Lejli iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno - poslovnog objekta, projektovano od strane „ARHINGinženjering” D.O.O Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 10.07.2024. godine u 12:56:15 + 02'00', na lokaciji-dijelu urbanističke parcele UP 128 (zona 2), koji čini katastarska parcela broj 1695 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna - Detaljnog urbanističkog plana “Centralne zone” Bijelo Polje (“Službeni list CG-opštinski propisi” broj 11/18), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima.

II – Poništava se rješenje Službe glavnog gradskog arhitekta broj UP 17-332/24- 31/3 od 25.04.2024. godine.

Obrazloženje

I – Aktom broj UP 17-332/24-74 od 11.07.2024. godine, investitorka Kogler Lejla iz Bijelog Polja, podnijela je Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno - poslovnog objekta, projektovano od strane „ARHINGinženjering” D.O.O Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 10.07.2024. godine u 12:56:15 + 02'00' , na lokaciji -dijelu urbanističke parcele UP 128 (zona 2), koji čini katastarska parcela broj 1695 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna - Detaljnog urbanističkog plana “Centralne zone” Bijelo Polje (“Službeni list CG-opštinski propisi” broj 11/18).



Služba glavnog gradskog arhitekta je razmotrila predmetni zahtjev i dostavljeno 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 unaprijeđenju 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.

Na osnovu dostavljenih urbanističko-tehničkih uslova broj 06/5-332/23-294-70/1 od 17.08.2023. godine, izdatih od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, osnovni urbanistički parametri za predmetnu lokaciju, koja se nalazi u zoni koja je Izmjenama i dopunama DUP-a "Centralne zone" Bijelo Polje, planirana za stanovanje srednje gustine (SS)-TIP 3, su propisani:

- površina urbanističke parcele UP 128 (zona 2) : 590,15m²;
 - maksimalni indeks zauzetosti: 0,3;
 - maksimalni indeks izgrađenosti: 0,85;
 - bruto građevinska površina objekata (max BGP): 500 m²;
 - maksimalna spratnost objekta: P+2;
 - Broj objekata na parceli nije ograničen.
 - Odnos prema građevinskoj liniji: Odstojanja novoplaniranih objekata od regulacione linije RL definisana su građevinskim linijama (GL0, GL1 i GL2 – ispod, na i iznad zemlje) za koje su date tačne pozicije i koordinate u grafičkim prilogima. Minimalno rastojanje objekta od susjedne urbanističke parcele: 1,5m.
- Na površinama za stanovanje (S) koje su planskim dokumentom pretežno namijenjene za stalno i povremeno stanovanje, mogu se graditi i 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 i dr. objekti;

Idejnim rješenjem svi postojeći objekti sa predmetne lokacije su planirani za uklanjanje, što je bio uslov izdatih urbanističko-tehničkih uslova, radi izgradnje novog objekta.

S prednjim u vezi, a uvidom u idejno rješenje, utvrđeno je da je na lokaciji -dijelu urbanističke parcele UP 128 (zona 2), koji čini katastarska parcela broj 1695 KO Bijelo Polje, prema Elaboratu parcelacije po DUP-u (površine 323m²), ovjerenom od strane Uprave za katastar i državnu imovinu dana 24.10.2023. godine, planirana izgradnja stambeno-poslovnog objekta spratnosti P+2. Funkcionalna koncepcija objekta je sljedeća: prizemlje je planirano za smještaj poslovnih sadržaja, dok su prvi i drugi sprat planirani za stanovanje (ukupno jedna stambena jedinica). Što se tiče arhitektonike objekta, u tehničkom opisu idejnog rješenja stoji da su tradicionalni elementi „bjelopoljske kuće” doksat, podstrešnica, mušebek, transponovani upotrebom savremenih materijala, čistih linija, sa ciljem da ostanu prepoznatljivi elementi na objektu. Kako je spratnost novoprojektovanog objekta 3 etaže, cilj projektanta je bio od dvije etaže (prizemlje i sprat) vizuelno napraviti jednu. To je postignuto jedinstvenom materijalizacijom prve dvije etaže, sa završnom obradom od štokovanih kamenih ploča, dok je završna obrada drugog sprata od bavalita, u bijeloj boji. Djelovi fasade predviđeni su u oblogama od termički obrađenog drveta (ventilisana fasada), uključujući obradu oko doksata, podstrešnicu krova, dio dvorišne fasade. Osnovni krov je četvorovodni u skladu sa postojećom arhitekturom. Ograda oko parcele je usklađena sa opštom slikom objekta.

Na osnovu prednje navedenog, a uvidom u idejno rješenje, utvrđeno da je na predmetnoj lokaciji, planirana izgradnja stambeno-poslovnog objekta, bruto građevinske površine BGP: 266,41m² (planirana maksimalna BGP lokacije: 274,55m²); indeks izgrađenosti lokacije iznosi: 0,82 (planiran maksimalno: 0,85); površine lokacije pod objektom: 96,90m² (planirano maksimalno: 96,90m²); indeks zauzetosti lokacije iznosi: 0,30 (planiran maksimalno: 0,30); spratnost novoplaniranog objekta je: P+2 (planirana maksimalna spratnost objekta: P+2), sa ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji. Uvidom u idejno rješenje je takođe utvrđeno da su ispoštovani i maksimalno zadati urbanistički parametri za cjelokupnu urbanističku parcelu UP 128 (zona 2), što je smjernicama iz planskog dokumenta i urbanističko- tehničkim uslovima i propisano.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena ovjerena i potpisana izjava projektanta, sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara. Prilaz lokaciji i objektu je obezbijeđen shodno planskom dokumentu sa javne saobraćajnice- gradske ulice.

Osim navedenog, po članu 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata je propisano, da do donošenje 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.

Uvidom u dostavljeni list nepokretnosti 155 – prepis od 05.04.2024. godine, izdatim od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 1695 KO Bijelo Polje, upisana na ime Kogler Lejle iz Bijelog Polja, kao svojina u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Služba glavnog gradskog arhitekta je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitorki Kogler Lejli iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno – poslovnog objekta, projektovanog od strane „ARHINGinženjering” D.O.O Bijelo Polje,



ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 10.07.2024. godine u 12:56:15 +02'00', na lokaciji- dijelu urbanističke parcele UP 128 (zona 2), koji čini katastarska parcela broj 1695 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna - Detaljnog urbanističkog plana "Centralne zone" 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).

II – Investitorka Kogler Lejla iz Bijelog Polja je aktom broj UP 17-332/24-31 od 03.04.2024. godine, podnijela Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno- poslovnog objekta, na lokaciji -dijelu urbanističke parcele UP 128 (zona 2), koji čini katastarska parcela broj 1695 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna - Detaljnog urbanističkog plana "Centralne zone" Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 11/18). Nakon što je Služba glavnog gradskog arhitekta dana 25.04.2024.godine, donijela rješenje o davanju saglasnosti broj UP 17-332/24 -31/3 u odnosu na gore navedeni zahtjev, imenovana je izvršila promjenu idejnog rješenja, shodno čemu je podnijela novi zahtjev za davanje saglasnosti broj UP 17-332/24-74 od 11.07.2024. godine. Shodno drugačije utvrđenom činjeničnom stanju u postupku po zahtjevu broj UP 17-332/24-74 u odnosu na zahtjev broj UP 17-332/24-31, ovaj javnopravni organ je našao da se rješenje o davanju saglasnosti broj UP 17-332/24 -31/3 od 25.04.2024. godine, ima poništiti, te se shodno članu 142 stav 1 Zakona o upravnom postupku („Službeni list CG“ broj 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), poništavaju i sve pravne posljedice koje je to rješenje proizvelo.

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:

- Kogler Lejli
- arhivi