



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 17-332/23- 83/9

23.08.2024. godine.

Za: **DROBNJAK DOJČILO**

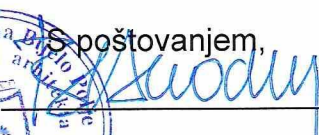
Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/23 - 83 od 30.11.2023. godine.

Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje.

Poštovani,

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji, o saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, za rekonstrukciju dijela stambeno- društvene zgrade spratnosti P+1, projektovano od strane D.O.O "INTESA Group" Bijelo Polje, na urbanističkoj parceli UP 204 koju čini katastarska parcela broj 1628 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Nikoljac ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 05/17).



S poštovanjem,

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

Prilog: Rješenje broj: UP 17-332/23- 83/9 od 23.08.2024. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: UP 17-332/23- 83/9
Bijelo Polje, 23.08.2024. 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 Drobnjak Dojčila iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane D.O.O "INTESA Group" Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 13.08.2024. godine u 14:15:07 +02'00', za rekonstrukciju dijela stambeno društvene zgrade, na urbanističkoj parceli UP 204, koju čini katastarska parcela broj 1628 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Nikoljac („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 05/17), a postupajući po Rješenju Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine- Direktorata za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, broj: UPII 17-042/24-16/2 od 19.07.2024.godine, donosi:

RJEŠENJE

Investitoru Drobnjak Dojčilu iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane, D.O.O "INTESA Group" Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 13.08.2024. godine u 14:15:07 +02'00', za rekonstrukciju dijela stambeno- društvene zgrade spratnosti P+1, na urbanističkoj parceli UP 204 koju čini katastarska parcela broj 1628 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Nikoljac („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 05/17), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, a urbanistički parametri ostaju postojeći.

Obrazloženje

Aktom broj UP 17-332/23- 83 od 30.11.2023. godine, investitor Drobnjak Dojčilo iz Bijelog Polja, je Službi glavnog gradskog arhitekta, podnio zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane D.O.O "INTESA Group" Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30.11.2023. godine u 10:33:43 +01'00', za rekonstrukciju stambeno-društvene zgrade, na urbanističkoj parceli UP 204, koju čini katastarska parcela broj 1628 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog-urbanističkog plana Nikoljac („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ broj 05/17).

Služba glavnog gradskog arhitekta je razmotrila predmetni zahtjev, dostavljeno idejno rješenje i donijela rješenje broj 17-332/23-83/2 od 29.12.2023.godine, o odbijanju zahtjeva imenovanog broj UP 17-332/23- 83 od 30.11.2023. godine, iz razloga što isti nije



po aktu ovog organa -poziv na dopunu dokumentacije broj UP 17-332/23-83/1 od 13.12.2023.godine, u određenom roku dostavio traženu dopunu kako bi se moglo odlučivati po zahtjevu, u skladu sa članom 60 stav 3 Zakona o upravnom postupku („Službeni list CG“ broj 56/14, 20/15,40/16 i 37/17). Na pomenuto rješenje o odbijanju podnosilac zahtjeva je preko ovog organa, u zakonskom roku izjavio žalbu, a Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine- Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, je donio rješenje broj: UPII 17-042/24-16/2 od 19.07.2024.godine, kojim poništava rješenje Službe glavnog gradskog arhitekta broj 17-332/23-83/2 od 29.12.2023.godine, i predmet vraća prvostepenom organu na ponovni postupak i odlučivanje.

Postupajući po ukazanom u navedenom rješenju drugostepenog organa, Služba glavnog gradskog arhitekta je u skladu sa odredbom člana 111 Zakona o upravnom postupku, aktom broj UP 17-332/23- 83/7 od 06.08.2024. godine, zatražila od investitora da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka, pri čemu je ukazano na primjedbe utvrđene u dokumentaciji dostavljenoj uz zahtjev UP 17-332/23-83 od 30.11.2023. godine. Investitor je u ostavljenom roku dostavio dopunjeno idejno rješenje, nakon čijeg razmatranja je odlučeno kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih 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 Detaljnog urbanističkog plana Nikoljac, predviđeno je da rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom ili intervencijom na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unaprijeđenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Kako se radi uglavnom o stambenim objektima koji se implementiraju u već djelimično izgrađeni prostor, novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprijede postojeći ambijent. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže stambenu namjenu objekta, a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata. Krovovi mogu biti projektovani kao kosi ili ravni krovovi. 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. Gdje



postoje tehničke mogućnosti ostavlja se mogućnost za korišćenje podkrovnih prostora za stanovanje u nepromijenjenom spoljnjem gabaritu objekta (ukoliko su veliki rasponi objekta uslovlili visok tavanski prostor i sl.). Osvetljenje je moguće preko krovni prozora, krovni badža ili usečenih lođa. Imajući u vidu da se prizemlje koristi kao poslovni prostor, isti enterijerski mora biti obrađeno u skladu sa objektom u kome se nalazi. Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom. U ograđivanju koristiti tradicionalne elemente, forme i materijale.

Uvidom u dostavljeno dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane D.O.O "INTESA Group" Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 13.08.2024. godine u 14:15:07 +02'00', za rekonstrukciju dijela stambeno- društvene zgrade spratnosti P+1, na urbanističkoj parceli UP 204 koju čini katastarska parcela broj 1628 KO Bijelo Polje, namjene stanovanje srednje gustine (SS), u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Nikoljac ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 05/17), i dostavljene urbanističko-tehničke uslove broj 06/5-332/23-426/4-107 od 24.10.2023.godine, izdate od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, konstatovano je da je dopunjenim Idejnim rješenjem predviđena rekonstrukcija na posebnim djelovima postojeće stambeno- društvene zgrade u prizemlju objekta, u smislu postavljanja nadstrešnice radi zaštite od kiše i sunca iznad prizemlja na prednjoj fasadi (na poslovnom i stambenom prostoru), i promjene spoljnog izgleda objekta nepromijenjenog osnovnog gabarita, usaglašavanja izgleda fasade, boje i materijalizacije prozorskih i drugih otvora u prizemlju, u cilju unaprijeđenja arhitektonskih i likovnih vrijednosti konkretnog objekta, a samim tim i ukupne slike naselja. Građevinska linija nadstrešnice je ispoštovana u odnosu na planom zadatu, a urbanistički parametri ostaju postojeći.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena ovjerena i potpisana Izjava projektanta da je idejno rješenje arhitektonskog projekta na urbanističkoj parceli UP 204, koju čini katastarska parcela broj 1628 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone, izrađeno u skladu sa smjernicama urbanističko-tehničkih uslova za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 I stava 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, dok osnovni urbanistički parametri (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji), ostaju kao postojeći i nepromijenjeni. U Izjavi projektanta je konstatovano da se prilaz lokaciji i objektu zadržava kao i postojeći, u skladu sa planskim dokumentom, sa javne saobraćajnice -gradske ulice Nedeljka Merdovića.

Uvidom u elektronsku evidenciju zvaničnog sajta Uprave za nekretnine, u List nepokretnosti 2411 KO Bijelo Polje -izvod, Područna jedinica Bijelo Polje na dan 22.08.2024.godine, utvrđeno je da se katastarska parcela broj 1628 KO Bijelo Polje, na kojoj je planirana rekonstrukcija stambeno društvene zgrade, vodi na Crnu Goru u obimu prava -svojina 1/1, a subjekat raspolaganja Opština Bijelo Polje u obimu prava 1/1. Međutim, uvidom u Podatke o objektima i posebnim djelovima objekta, utvrđeno je da je stambeno društvena zgrada spratnosti P1 (prizemlje i sprat), koja je predmet rekonstrukcije, vlasništvo više vlasnika posebnih djelova, od kojih je u svojini 1/1 Drobnjak Dojčila poslovni prostor u prizemlju, površine 15m², kao i stambeni prostor- jednoiposoban stan u prizemlju u površini od 46m² (susvojina 1/2 Drobnjak Dojčilo i susvojina 1/2 Drobnjak Momčilo) i poslovni prostor u prizemlju površine 15m² u svojini 1/1 Drobnjak Momčila. U okviru idejnog rješenja dostavljena je saglasnost vlasnika posebnog dijela stambeno društvene zgrade Drobnjak Momčila, ovjerena od strane notara pod brojem OV.3947/2024 od 05.08.2024.godine, da se na dijelu na kojem je on vlasnik posebnog dijela, mogu izvoditi radovi planirane rekonstrukcije i postavljanja nadstrešnice, čime je



Drobnjak Dojčilo stekao svojstvo investitora u smislu člana 91. stav 1 i 3. tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“ broj 64/17, 44/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), u kojem je propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije za građenje propisane ovim zakonom, a koju čini između ostalog i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta, a što se u predmetnoj stvari radi o rekonstrukciji objekta kada je validan dokaz o vlasništvu na objektu, odnosno drugom pravu na građenje.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Služba Glavnog gradskog arhitekta je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Drobnjak Dojčilu iz Bijelog Polja, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane D.O.O "INTESA Group" Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 13.08.2024. godine u 14:15:07 +02'00', za rekonstrukciju dijela stambeno- društvene zgrade spratnosti P+1, na urbanističkoj parceli UP 204 koju čini katastarska parcela broj 1628 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Nikoljac ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 05/17), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, a urbanistički parametri ostaju postojeći.

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:

- Drobnjak Dojčilu
- arhivi