



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- 94/3

15.10.2024. godine.

Za: **CMILJANIĆ ŽELJKO**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/24 - 94 od 19.09.2024. godine.

Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na dopunjeno i izmijenjeno idejno rješenje.

Poštovani,

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji, o saglasnosti na dopunjeno i izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju poslovnog objekta u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, projektovano od strane D.O.O „BUILDING BIRO” Bijelo Polje, na lokaciji – dijelu urbanističke parcele UP 117b (zona 2), koju čine katastarske parcele broj 1076/2, 1073/2 i 1085/4 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje – Izmjene i dopune (“Službeni list CG-opštinski propisi” broj 11/18).



S poštovanjem,

Arh. Bisera Alihodžić, dipl.ing.

Glavna gradska arhitektica

OBRADILI:

Semir Salemović, Spec.sci. Arhitekture
Radosav Kljajević, dipl. pravnik

Semir Salemović
R. Kljajević

Dostavljeno:

- Cmiljanić Željku
- arhivi

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: UP 17-332/24- 94/3
Bijelo Polje, 15.10.2024. 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, 086/22 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, 31/22, 07/23 i 11/23) 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 Cmiljanić Željka iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na dopunjeno i izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju poslovnog objekta u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, na lokaciji- dijelu urbanističke parcele UP 117b (zona 2), koju čine katastarske parcele broj 1076/2, 1073/2 i 1085/4 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje – Izmjene i dopune („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 11/18), projektovano od strane D.O.O. „BUILDING BIRO“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 09.10.2024. godine u 09:02:36 +02'00' donosi:

RJEŠENJE

Investitoru Cmiljanić Željku iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na dopunjeno i izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju poslovnog objekta u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, projektovano od strane D.O.O. „BUILDING BIRO“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 09.10.2024. godine u 09:02:36 +02'00', na lokaciji - dijelu urbanističke parcele UP 117b (zona 2), koju čine katastarske parcele broj 1076/2, 1073/2 i 1085/4 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje – Izmjene i dopune („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 11/18), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i urbanističkim parametrima koji se kao postojeći zadržavaju.

Obrazloženje

Aktom broj UP 17-332/24-94 od 19.09.2024. godine, investitor Cmiljanić Željko iz Bijelog Polja, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije poslovnog objekta u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, projektovano od strane D.O.O. „BUILDING BIRO“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 18.09.2024. godine u 20:52:42 +02'00', na lokaciji – dijelu urbanističke parcele UP 117b (zona 2), koju čine



katastarske parcele broj 1076/2, 1073/2 i 1085/4 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje – Izmjene i dopune („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 11/18).

Imenovani je postupajući po obavještenju o dopuni ovog javnopravnog organa od 27.09.2024. godine, dostavio dopunu predmetnog zahtjeva zavedenu pod brojem UP 17-332/24-94/2 od 09.10.2024. godine, sa dopunjenim i izmijenjenim idejnim rješenjem arhitektonskog projekta rekonstrukcije poslovnog objekta u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, projektovanim od strane D.O.O „BUILDING BIRO“ Bijelo Polje, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 09.10.2024. godine u 09:02:36 +02'00

Služba glavnog gradskog arhitekta je razmotrila predmetni zahtjev i dostavljeno dopunjeno i izmijenjeno 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 i 82/20), 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 unaprjeđenju 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 osmisлити i uskladiti sa opštom slikom objekta i okoline. Oblik i dizajn ograde uskladiti sa odgovarajućim elementima objekta i kapije.

Urbanističko-tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, broj 06/4-332/20-1760/2 od 12.05.2019. godine, izdatim od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, koji su sastavni dio dostavljenog idejnog rješenja, na predmetnoj lokaciji koja se nalazi u zoni koja je Izmjenama i dopunama DUP-a „Centralne zone” Bijelo Polje,



planirana za centralne djelatnosti (CD), propisana je rekonstrukcija poslovnog objekta površine pod objektom 106m² i spratnosti P+1+Pk, u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, uz zadržavanje građevinske linije postojećeg objekta.

Uvidom u dopunjeno i izmijenjeno idejno rješenje, utvrđeno je da je na lokaciji – dijelu urbanističke parcele UP 117b (zona 2), koju čine katastarske parcele broj 1076/2, 1073/2 i 1085/4 KO Bijelo Polje, površine 130m² prema dostavljenom i od strane Uprave za nekretnine ovjerenom Elaboratu parcelacije, i dostavljenoj geodetskoj podlozi sa urbanističkom parcelom 117b, sa bruto i neto površinama postojećeg objekta broj 1, na katastarskoj parceli broj 1076/2 Bijelo Polje, ovjerenom i potpisanoj od strane ovlaštene geodetske organizacije „GEODETING” d.o.o. iz Bijelog Polja od februara 2024, planirana rekonstrukcija poslovnog objekta u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, bruto površine pod objektom: 106m², bruto građevinske površine objekta BGP: 195m², spratnosti P+1+Pk, sa zadržanim građevinskim linijama postojećeg objekta. Arhitektura i materijalizacija objekta doprinose unaprijeđenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samog objekata, a samim tim ukupne slike naselja i grada.



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 kolskom i pješačkom prilazu sa javne saobraćajnice-gradske ulice, u skladu sa planskim dokumentom i propisanim urbanističko-tehničkim uslovima. Takođe je priložena potpisana i ovjerena službena konstatacija licencirane geodetske organizacije „GEODETING” d.o.o. iz Bijelog Polja od 10.02.2024. godine, o tačnoj lokaciji planiranog objekta i površini (130m²) dijela urbanističke parcele UP 117b (zona 2), koju čine katastarske parcele broj 1076/2, 1073/2 i 1085/4 KO Bijelo Polje, kao i obezbijeđenom prilazu lokaciji i objektu sa katastarske parcele 1073/1 KO Bijelo Polje, po kulturi-Ulice, koja je u vlasništvu Crna Gora u obimu prava svojina 1/1 i Opština Bijelo Polje u obimu prava raspolaganje 1/1.

Na osnovu uvida u Detaljni urbanistički plan Centralne zone Bijelo Polje – Izmjene i dopune („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 11/18), i predmetnu tehničku dokumentaciju, glavna gradska arhitektica konstatuje da su arhitektonske karakteristike idejnog rješenja arhitektonskog projekta rekonstrukcije poslovnog objekta u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, usaglašene sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima koji se kao postojeći zadržavaju.

Uvidom u dostavljeni list nepokretnosti 405 – prepis od 01.10.2024. godine, izdatim od strane Uprave za nekretnine Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da su katastarske parcele broj 1076/2, 1073/2 i 1085/4 KO Bijelo Polje, kao i poslovni objekat, upisane na ime investitora Cmiljanić Željka iz Bijelog Polja, kao svojina u obimu prava 1/1, bez upisanog tereta i ograničenja na predmetnom poslovnom objektu.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Služba glavnog gradskog arhitekta je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti, investitoru Cmiljanić Željku iz Bijelog Polja, na dopunjeno i izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju poslovnog objekta u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, projektovano od strane D.O.O. „BUILDING BIRO“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 09.10.2024. godine u 09:02:36 +02'00', na lokaciji – dijelu urbanističke parcele UP 117b (zona 2), koju čine katastarske parcele broj 1076/2, 1073/2 i 1085/4 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje – Izmjene i dopune („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), koji se kao postojeći zadržavaju.

Saglasno izloženom, ovaj javnopravni organ odlučio je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma u roku od 15 dana od prijema istog, preko Službe glavnog gradskog arhitekta.



GLAVNA GRADSKA ARHITEKTICA

Arh. Bisera Alihodžić dipl.ing.

OBRADILI:

Semir Salemović, Spec.sci. Arhitekture

Radosav Kljajević, dipl. pravnik

Semir Salemović
P. Kljajević