



Crna Gora  
Opština Bijelo Polje  
Služba glavnog gradskog arhitekte

Adresa: Tomaša Žižića bb,  
84 000 Bijelo Polje, Crna Gora  
Tel/fax +382 (0) 50 431 260  
E-mail: [arhitekta@bijelopolje.co.me](mailto:arhitekta@bijelopolje.co.me)

Broj: 17-332/21- 333/1

05.02.2021. godine.

Za: **PETAR ČOPIĆ**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/21-333 od 21.01.2021. godine.

**Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka.**

Poštovani,

Aktom broj 17-332/21-333 od 21.01.2021.godine, Službi glavnog gradskog arhitekte, podnijeli ste zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, za izgradnju poslovnog objekta, projektovanog na dijelu urbanističke parcele broj UP398, koji čini dio katastarske parcele broj 1490/2 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Nikoljac („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 5/17).

Uvidom u predmetni zahtjev i idejno rješenje, Glavna gradska arhitektica je utvrdila da je zahtjev nepotpun iz razloga što nijesu dostavljeni svi odgovarajući dokazi shodno članu 105, stav 3 ZUP-a, kako bi se moglo odlučivati po zahtjevu.

Prema članu 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog, arhitekte, a naročito da daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji). Shodno članu 88 stav 1 ovog zakona propisano je da se gore navedeni poslovi državnog arhitekte, koji se odnose na zgrade do 3000m<sup>2</sup> bruto građevinske površine, izuzev hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, kao i poslovi iz člana 87 stav 4 tačke 2,3,5 i 6 , prenose na jedinicu lokalne samouprave.

S tim u vezi potrebno je na ime podnosioca zahtjeva, dostaviti list nepokretnosti, ne stariji od šest mjeseci, o legitimaciji stranke - dokaz o pravu svojine za katastarsku parcelu br. 1490/2 KO Bijelo Polje, ili dostaviti drugi dokaz o pravu na građenje na navedenoj parceli, obzirom da je u priloženom listu nepokretnosti br. 3838-prepis od 21.01.2021.godine, predmetna parcela susvojina Čopić Miloša i Čopić Petra sa obimom prava  $\frac{1}{2}$ . Ukoliko su shodno priloženom listu nepokretnost, investitori gore navedena lica kao suvlasnici katastarske parcele, to je potrebno zahtjev za davanje saglasnosti, kao i idejno rješenje dopuniti podacima o svim investitorima. Shodno prednjem dostaviti list

nepokretnosti sa evidentiranim katastarskim parcelama i njihovim površinama nakon sprovedenog elaborata parcelacije u katastar, obzirom da se u tehničkom opisu navodi da je vlasnik katastarske parcele 1490/7, nastale parcelacijom od katastarske parcele 1490/2- Čopić Miloš, i da je isti dao saglasnost da se preko iste pristupa urbanističkoj parseli 398, iako pomenuta saglasnost nije priložena u idejnom rješenju.

Uvidom u predloženo idejno rješenje, konstatovano da poslovni objekat treba uskladiti u smislu projektovane spratnosti (S+P ili P+1), a shodno urbanističko tehničkim uslovima i planskom dokumentu i Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta („Službeni list CG“ broj 091/20), te shodno tome predstaviti i ostvarene urbanističke parametre.

U grafičkoj dokumentaciji pored relativnih kota obavezno upisati i podatak koja apsolutna visinska kota odgovara relativnoj nultoj koti objekta.

Shodno članu 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, je propisano da se do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, može pored ostalog graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parselu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele. Obzirom da se u predmetnom radi na dijelu UP 398 koji čini dio katastarske parcele 1490/2, a shodno propisanim UTU, potrebno je objekat priključiti na javnu saobraćajnicu-gradsku ulicu, a ne i na obilaznicu kako je to prikazano u grafičkim prilozima presjeka i 3D vizuelizacije, preko parcele 1490/6 koja je u vlasništvu Opštine Bijelo Polje, jer se time direktno utiče na pristup objektu i mogućnost građenja na dijelu urbanističke parcele. U vezi sa prednjim međusobno usaglasiti grafičke priloge, i uređenje parcele urediti samo u okviru parcele propisane urbanističko tehničkim uslovima, te pješački pristup i pristup licima smanjene pokretljivosti ostvariti na propisani način i u okviru vlasničke parcele.

Takođe je potrebno shodno uslovima za pejzažno oblikovanje predvidjeti ozelenjavanje koje se odnosi naročito na veće popločane površine na jugoistočnoj strani parcele prema obilaznici.

Shodno smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz Detaljnog urbanističkog plana Nikoljac koje čine sastavni dio urbanističko tehničkih uslova, je između ostalog propisano da 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 izgrađen prostor, novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprijede postojeći ambijent. Krovovi mogu biti projektovani kao kosi ili ravni. 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.

Napominjem takođe da je na poštovanje smjernica za oblikovanje i materijalizaciju iz planskog dokumenta, kao i drugih uslova vezanih za arhitektonsko oblikovanje propisano i u konzervatorskim uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara, broj: UP/I - 03-337/2019-2 od 17.12.2019.godine, koji čine sastavni dio urbanističko tehničkih uslova.

S prednjim u vezi, u arhitektonskom oblikovanju predmetni objekat zbog svoje naglašene forme, naročito oblika i nagiba krova, primjene pergola, velikih staklenih površina i materijalizacije, ne odgovara u potpunosti namjeni i funkciji poslovнog objekta



(za kancelarije), već asocira na funkciju prepoznatljivih objekata turističkog i ugostiteljskog karaktera.

Takva arhitektura u obuhvatu zaštićene okoline kulturnog dobra Crkve Svetog Nikole i kao ulazna sekvenca grada, nepotrebno postaje dominantan vizuelni reper, konkurišući osetljivom kontekstu bufer zone.

Stim u vezi je potrebno da se predloženo rješenje preispita na način da se arhitektonsko oblikovanje prilagodi planiranoj namjeni i funkciji objekta, i pojednostavi njegova dominantna formu, sa posebnim akcentom na gore navedeno, tako da objekat oblikovno i materijalizacijom treba da podrži i unaprijedi postojeći ambijent.

Iz navedenih razloga, Glavna gradska arhitektica je našla da se nijesu stekli uslovi za davanje saglasnosti na predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta, te je potrebno dostaviti dopunjeno i izmijenjeno idejno rješenje, nakon čega će Glavna gradska arhitektica pristupiti provjeri usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima.

Stim u vezi, a saglasno članu 111 Zakona o upravnom postupku (Sl.list br.56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), potrebno je da se u roku od 8 (osam) dana izjasnите o rezultatima ispitnog postupka i načinu ostvarivanja toga prava. Istovremeno se obavještavate da u kancelariji Glavnog gradskog arhitekte možete izvršiti uvid u spise predmeta.

Ukoliko se u ostavljenom roku ne izjasnите o rezultatima ispitnog postupka, ovaj javnopravni organ će saglasno članu 112 stav 3 navedenog zakona, donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke.



Dostavljeno:

-Imenovanom  
-a/a