



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: 17-332/21-333/3

17.02.2021. godine.

Za: **PETAR ČOPIĆ, MILOŠ ČOPIĆ**

olje.

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/21- 333 od 21.01.2021. 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 poslovnog objekta, projektovanog na dijelu urbanističke parcele UP 398, koji čini dio katastarske parcele broj 1490/2 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Nikoljac ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 05/17).

S poštovanjem,



Biseru Alihodžić
Arh. Biseru Alihodžić dipl.ing.
Glavna gradska arhitektica

Dostavljeno:

- Imenovanom
- a/a

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: 17-332/21- 333/3
Bijelo Polje, 17.02.2021.godine.

Glavna gradska arhitektica, na osnovu člana 87 u vezi sa stavom 5 tačka 1 i člana 88 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“ broj 64/17, 44/18, 11/19 i 82/20), 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) 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 Petra Čopića iz Bijelog Polja, broj 17-332/21-333 od 21.01.2021. godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta, projektovanog na dijelu urbanističke parcele UP398, koji čini dio katastarske parcele broj 1490/2 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Nikoljac (“Službeni list CG-opštinski propisi” broj 05/17), donosi:

R J E Š E N J E

Petru Čopiću i Milošu Čopiću iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na dopunjeno i izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta, projektovanog od strane od strane d.o.o. “INTESA GROUP” iz Bijelog Polja, na dijelu urbanističke parcele UP398, koji čini dio katastarske parcele broj 1490/2 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 i osnovnim urbanističkim parametrima.

O b r a z l o Ź e n j e

Aktom broj 17-332/21-333 od 21.01.2021. godine, Petar Čopić iz Bijelog Polja, podnio je službi Glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta, projektovanog na dijelu urbanističke parcele UP398, koji čini dio katastarske parcele broj 1490/2 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Nikoljac (“Službeni list CG-opštinski propisi” broj 05/17).

Glavna gradska arhitektica je razmotrila predmetni zahtjev, idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta, projektovano od strane d.o.o. “INTESA GROUP” iz Bijelog Polja, na dijelu urbanističke parcele UP398, koji čini dio katastarske parcele broj 1490/2 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Nikoljac (“Službeni list CG-opštinski propisi” broj 05/17), i podnosioca zahtjeva aktom br.17-332/21-333/1 od 05.02.2021.godine, obavijestila o rezultatima ispitnog postupka i dopuni idejnog rješenja kako bi se moglo postupati po njemu. Postupajući po predmetnom obavještenju, Petar Čopić i Miloš Čopić su u svojstvu investitora, u zakonski ostavljenom roku dostavili dopunjeno i izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta na svoje ime, sa Zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje (obrazac 3), potpisanim od strane gore navedenih lica kao investitora i postupili po navedenom obavještenju, čime je Glavna gradska arhitektica 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 Detaljnog urbanističkog plana Nikoljac, utvrđeno je da arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprijede postojeći ambijent. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže stambenu namjenu objekta. 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 potkrovnih prostora za stanovanje u nepromijenjenom spoljnjem gabaritu objekta (ukoliko su veliki rasponi objekta usloveli visok tavanski prostor i sl.). Osvjetljenje je moguće preko krovnih prozora, krovnih badža ili usečenih lođa. Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou. Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom. Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvetljajem za potrebe normalne funkcije prostora. U ograđivanju koristiti tradicionalne elemente, forme i materijale.

Uvidom u dostavljeno dopunjeno i izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane d.o.o. "INTESA GROUP" iz Bijelog Polja, utvrđeno da se predmetna lokacija - dio urbanističke parcele 398, koji čini dio katastarske parcele broj 1490/2 KO Bijelo Polje (ukupne površine 912,0m², prema skici parcelacije ovjerene od strane ovlaštenog privrednog društva), nalazi u obuhvatu zaštićene okoline kulturnog dobra Crkve Svetog Nikole, u zoni stanovanja velike gustine (SV-tipl), u kojoj je planskim dokumentom moguće planirane sadržaje u ovoj zoni organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa djelatnostima) ili samo stanovanje ili samo djelatnosti odnosno drugi mogući sadržaji. U tom smislu prema tehničkoj dokumentaciji na dijelu urbanističke parcele UP398 koji čini dio katastarske parcele broj 1490/2 KO Bijelo Polje, projektovana je izgradnja poslovnog objekta, ukupne bruto građevinske površine objekta BRGP: 323,58m² (planom propisano maksimalno 2509,88m²); indeks izgrađenosti objekta 0,35 (planom propisan maksimalno 2,5); indeks zauzetosti 0,19 (planom propisan maksimalno 0,50); pod objektom 173,58m² (planom propisano pod objektom maksimalno 501,98m²); spratnost objekta P+1 (planom propisano P+4 ili pet nadzemnih etaža), i u okviru je zadatih građevinskih linija.



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, što je u predloženom idejnom rješenju i primijenjeno.

Na osnovu uvida u Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana naselja Nikoljac i predmetnu tehničku dokumentaciju, Glavna gradska arhitektica konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog dopunjenog i izmijenjenog idejnog rješenja arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta, usaglašene sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovnim urbanističkim parametrima, propisanim navedenim planskim dokumentom.

Uvidom u list nepokretnosti 3838 -prepis od 21.01.2021.godine, izdatim od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno da je katastarska parcela broj 1490/2 KO Bijelo Polje, susvojina Petra Čopića i Miloša Čopića u obimu prava 1/2, čime je dokazana legitimacija investitora iz člana 87 stav 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

U tehničkoj dokumentaciji je priložena i potpisana izjava projektanta da je predmetno idejno rješenje izrađeno u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima u pogledu građevinskih linija, materijalizacije i svih zadatih urbanističkih parametara. Takođe je priložena i potpisana izjava odgovornog konzervatora privrednog društva "Studio prostor" d.o.o. iz Podgorice, koji je učestvovao u izradi idejnog rješenja arhitektonskog projekta navedenog poslovnog objekta, u smislu usaglašavanja sa propisanim konzervatorskim uslovima, na način da isto neće uticati na vizure, kulturne vrijednosti i integritet kulturnog dobra Crkve Sv.Nikole, u čijoj zaštićenoj okolini je objekat planiran.

Pri obrazlaganju ovog rješenja, Glavna gradska arhitektica ukazuje da je prvostepeno rješenje donijeto uz izjašnjenje stranke o rezultatima ispitnog postupka, u smislu člana 112. Zakona o upravnom postupku, na način što su investitori Petar Čopić i Miloš Čopić, postupajući po aktu Službe glavnog gradskog arhitekta br. 17-332/21-333/1 od 05.02.2021. godine, dostavili dopunjeno i izmijenjeno idejno rješenje, usklađeno sa primjedbama ovog organa.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavna gradska arhitektica je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Petru Čopiću i Milošu Čopiću iz Bijelog Polja, na dopunjeno i izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta, projektovanog od strane d.o.o. "INTESA GROUP " iz Bijelog Polja, na dijelu urbanističke parcele UP398, koji čini dio katastarske parcele broj 1490/2 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 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 održivog razvoja i turizma u roku od 15 dana od prijema istog, preko službe glavnog gradskog arhitekta.

GLAVNA GRADSKA ARHITEKTICA
Arh. Bisera Alihodžić, dipl.ing.

