



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

Broj: 17-332/22-1701/1

27.04.2022. godine.

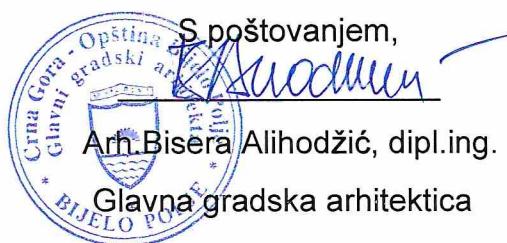
Za: **TVRDIŠIĆ JULIJA**
Ul. Tršova br.10. Bijelo Polje.

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/22-1701 od 13.04.2022. godine.

Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje.

Poštovani,

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji, o saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije posebnog dijela (PD6) u objektu broj 1 (u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima), sa prenamjenom garažnog prostora u poslovni prostor, projektovanog na dijelu urbanističke parcele broj UP 211 (zona 3), koji čini katastarska parcela broj 1117/6 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 11/18).



Prilog: Rješenje broj 17-332/22- 1701/1 od 27.04.2022. godine.

CRNA GORA

OPŠTINA BIJELO POLJE

Služba Glavnog gradskog arhitekte

Broj: 17-332/22- 1701/1

Bijelo Polje, 27.04.2022.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 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 Tvrđić Julije iz Bijelog Polja, broj 17-332/22-1701 od 13.04.2022. godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije posebnog dijela (PD6) u objektu broj 1 (u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima), sa prenamjenom garažnog prostora u poslovni prostor, projektovanog na dijelu urbanističke parcele broj UP 211 (zona 3), koji čini katastarska parcela broj 1117/6 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 11/18), donosi:

R J E Š E N J E

Tvrđić Juliji iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije posebnog dijela (PD6) u objektu broj 1 (u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima), sa prenamjenom garažnog prostora u poslovni prostor, projektovanog na dijelu urbanističke parcele broj UP 211 (zona 3), koji čini katastarska parcela broj 1117/6 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, koji se kao postojeći zadržavaju.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 17-332/22-1701 od 13.04.2022. godine, Tvrđić Julija iz Bijelog Polja, podnijela je službi Glavnog gradskog arhitekte, zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije posebnog dijela (PD6) u objektu broj 1 (u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima), sa prenamjenom garažnog prostora u poslovni prostor, projektovanog na dijelu urbanističke parcele broj UP 211 (zona 3), koji čini katastarska parcela broj 1117/6 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 11/18).

Glavna gradska arhitektica je razmotrila predmetni zahtjev, idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije posebnog dijela (PD6) u objektu broj 1 (u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima), sa prenamjenom garažnog prostora u



poslovni prostor, projektovanog od strane d.o.o. "INTESA GROUP" iz Bijelog Polja, na dijelu urbanističke parcele broj UP 211 (zona 3), koji čini katastarska parcela broj 11117/6 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 11/18), te je 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 arhitekte 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 predviđeni 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 osmisiliti i uskladiti sa opštom slikom objekta i okoline. Oblik i dizajn ograda uskladiti sa odgovarajućim elementima objekta i kapije.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane d.o.o. "INTESA GROUP" iz Bijelog Polja, utvrđeno je da se predmetna urbanistička parcela broj UP 211 (zona 3), površine 236,35m², nalazi u zoni koja je Izmjenama i dopunama DUP-a Centralne zone Bijelo Polje, planirana za centralne djelatnosti (CD). Površine za centralne djelatnosti su površine koje su planskim dokumentom pretežno namijenjene smještaju centralnih- poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti i obilježja su centara naselja. Na dijelu predmetne urbanističke parcele, koji se sastoji od katasatarske parcele broj 11117/6 KO Bijelo Polje (površine 178m²), evidentiran je postojeći objekat 1, površine takođe 178m², spratnosti P+0. Prema tehničkoj dokumentaciji u okviru predmetnog objekta, shodno urbanističko tehničkim uslovima predviđena je rekonstrukcija posebnog dijela (PD6-površine 15m²), u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, sa prenamjenom garažnog prostora u poslovni prostor, pri čemu se zadržava postojeća BRGP objekta -178m² (planom propisana maksimalna BRGP: 472,70m²); indeks izgrađenosti parcele se zadržava postojeći



(planom propisan maksimalno: 2,0); indeks zauzetosti parcele se zadržava postojeći (planom propisan maksimalno:1,0); spratnost objekta se zadržava postojeća: P+0 (planom propisana maksimalno: P+Pk); uz zadržavanje građevinske linije postojećeg objekta, i sa već obezbijeđenim postojećim prilazom lokaciji i objektu.



Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena ovjerena i potpisana izjava projektanta da su idejnim rješenjem ispoštovani urbanistički tehnički uslovi za oblikovanje i materijalizaciju, sa tabelarnim prikazom zadatih urbanističkih parametara koji rekonstrukcijom u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima ne utiču na zadate parametre, već se postojeće stanje i parametri zadržavaju i ostaju nepromijenjeni, kao i konstatacija o obezbijeđenom saobraćajnom priklučku shodno planskom dokumentu. Takođe je dostavljena ovjerena i potpisana izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i obezbijeđenom prilazu lokaciji i objektu sa javne površine-postojeće saobraćajnice.

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, odnosno u ovom slučaju urbanistički parametri se zadržavaju, jer se radi o rekonstrukciji postojećeg objekta u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, a koji se poklapa sa površinom katastarske parcele koja čini dio urbanističke parcele.

Na osnovu uvida u Detaljni urbanistički plan Centralne zone ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 11/18) i predmetnu tehničku dokumentaciju, Glavna gradska arhitektica konstatiše da su arhitektonске karakteristike predloženog idejnog rješenja arhitektonskog projekta rekonstrukcije posebnog dijela (PD6) u objektu broj 1 (u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima), sa prenamjenom garažnog prostora u poslovni prostor, usaglašene sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, dok se postojeći urbanistički parametri zadržavaju.

Uvidom u list nepokretnosti 419 – izvod od 12.04.2022.godine, izdatim od strane Uprave za katastar i državnu imovinu Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno da je na katastarskoj parseli broj 1117/6 KO Bijelo Polje, površine 178m², upisan objekat površine prizemlja 178m² u suvlasništvu investitora Tvrđišić Julije sa udjelom od 178/1780. U podacima o objektima i posebnim djelovima istog lista nepokretnosti, na posebnom dijelu PD6 u objektu 1, upisana je garaža kao dio zgrade površine 15m² i svojina je Tvrđišić Julije sa obimom prava 1/1, bez tereta i ograničenja, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora u smislu člana 87. stav 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i člana 91.stav 1 i 3. tačka 6. Zakona, 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.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavna gradska arhitektica je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Tvrđišić Juliji iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije posebnog dijela (PD6) u objektu broj 1 (u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima), sa prenamjenom garažnog prostora u poslovni prostor, projektovanog na dijelu urbanističke parcele broj UP 211 (zona 3), koji čini katastarska parcela broj 1117/6 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), 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 arhitekte.



Obradio :

Radosav Kljajević dipl. pravnik - samostalni savjetnik I


Dostavljeno:

- Tvrdišić Juliji
- a/a