



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: 17-332/21-1595/1

31.03.2021. godine.

Za: **ERNAD SAJFIĆ**
Rasovo b.b. Bijelo Polje.

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/21- 1595 od 24.03.2021. godine.

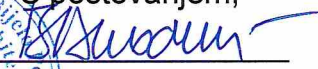
Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje.

Poštovani,

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji, o saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta, projektovanog na dijelovima urbanističkih parcela broj UP 290 i UP 291, koje čini dio katastarske parcele broj 136/7 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Resnik" ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 23/12).



S poštovanjem,


Arh. Bisera Alihodžić dipl.ing.
Glavna gradska arhitektica

Dostavljeno:

- Imenovanom
- a/a

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 Ernada Sajfića iz Bijelog Polja, broj 17-332/21-1595 od 24.03.2021. godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta, projektovanog na dijelovima urbanističkih parcela broj UP 290 i UP 291, koje čini dio katastarske parcele broj 136/7 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Resnik („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 23/12), donosi:

RJEŠENJE

Ernadu Sajfiću iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta, projektovanog od strane d.o.o. „INTESA GROUP“ iz Bijelog Polja, na dijelovima urbanističkih parcela broj UP 290 i UP 291, koje čini dio katastarske parcele broj 136/7 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Resnik („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 23/12), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima.

Obrazloženje

Aktom broj 17-332/21-1595 od 24.03.2021. godine, Sajfić Ernad iz Bijelog Polja, podnio je službi Glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta, projektovanog na dijelovima urbanističkih parcela broj UP 290 i UP 291, koje čini dio katastarske parcele broj 136/7 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Resnik („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 23/12).

Glavna gradska arhitektica je razmotrila predmetni zahtjev, idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta, projektovanog od strane d.o.o. „INTESA GROUP“ iz Bijelog Polja, na dijelovima urbanističkih parcela broj UP 290 i UP 291, koje čini dio katastarske parcele broj 136/7 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Resnik („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 23/12), 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 3000 m2 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 Resnik, utvrđeno je da pri izgradnji objekata treba voditi računa da se doprinese unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni. Visine objekata su date kao spratnost objekata uz predpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Formiranje potkrovnne etaže podrazumijeva izgradnju nadzidka visine 1,20m. Potkrovlja su planirana isključivo u granicama gabarita objekta (bez erkera i dubokih streha). Za sve novoplanirane objekte kod kojih se nadgrađuje puna etaža obavezni su kosi četvorovodni krovovi, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni prema propisima za ovo podneblje i u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti. Ograde oko parcele i kapije, kao elemente arhitekture objekta i uređenja dvorišta pažljivo osmisлити i uskladiti sa opštom slikom objekta i okoline. Oblik i dizajn ograde 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 da se predmetna lokacija - dijelovi urbanističkih parcela broj UP 290 i UP 291, koje čini dio katastarske parcele broj 136/7 KO Resnik (površine 464,00m², dobijene Elaboratom parcelacije ovjerenim od strane Uprave za katastar i državnu imovinu), nalazi u zoni planiranoj za mješovite namjene (MN). Detaljnim urbanističkim planom Resnik je propisano da se u okviru ovog prostora pored objekata u funkciji stanovanja, koje i egzistira na pojedinačnim lokacijama, mogu graditi poslovni objekti, prodavnice, ugostiteljski objekti i zanatske radnje, koje ne ometaju stanovanje, a koje služe za opsluživanje područja, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo, sport i ostali objekti za društvene delatnosti, poslovni i kancelarijski objekti, ostali privredni objekti, benzinske pumpe uz uslov dobijanja posebnih uslova, u skladu sa zakonom. U smislu parcelacije i preparcelacije, navedenim planom je propisano da je moguće izvršiti udruživanje urbanističkih parcela i tada važe uslovi plana za novoformiranu urbanističku parcelu u skladu sa uslovima plana. Kada se urbanistička parcela, koja je već određena ovim planom, ne podudara sa postojećom katastarskom parcelom (ili parcelama) kao i u drugim opravdanim slučajevima kada je potrebno izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno knjižnim ili katastarskim stanjem ili kada nije moguće izvršiti kompletiranje urbanističke parcele kako je to u planu dato, opštinski organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno knjižnim ili katastarskim stanjem, odnosno trenutnim mogućnostima prilikom izdavanja urbanističko - tehničkih uslova. U tom smislu prema tehničkoj dokumentaciji na dijelovima urbanističkih parcela broj UP 290 i UP 291, koje čini dio katastarske parcele broj 136/7 KO Resnik, projektovana je izgradnja poslovnog objekta, ukupne bruto građevinske površine objekta BRGP: 144,00 m² (planom nije propisana BRGP); indeks izgrađenosti parcele: 0,31 (planom propisan maksimalno 2,0); indeks zauzetosti parcele: 0,31 (planom propisan maksimalno 0,5); spratnost objekta: P+0 (planom propisana maksimalno P+2+Pk, uz mogućnost izgradnje suterenske ili podrumске etaže); visina objekta: 4,94 m (planom propisana maksimalno 18,5m), 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.

Takođe, članom 53. stav 2 istog Zakona, propisano je da lokacija za građenje može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili dijelovi više urbanističkih parcela, određenih elaboratom parcelacije.

Na osnovu uvida u Detaljni urbanistički plan Resnik i predmetnu tehničku dokumentaciju, Glavna gradska arhitektica konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog 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 posjedovni list 1487 -prepis od 23.12.2020.godine, izdatim od strane Uprave za nekretnine Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da je Ernad Sajfić, sopstvenik-posjednik na katastarskoj parceli broj 136/7 KO Resnik u obimu prava 1/1, čime je dokazana legitimacija investitora iz člana 87. stav 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Pri obrazlaganju ovog rješenja, Glavna gradska arhitektica ukazuje da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjenja stranke o rezultatima ispitnog postupka, budući da je zahtjev stranke u cjelosti usvojen (član 113. Zakona o upravnom postupku).

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavna gradska arhitektica je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Ernadu Sejfiću iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta, projektovanog od strane d.o.o. "INTESA GROUP" iz Bijelog Polja, na dijelovima urbanističkih parcela broj UP 290 i UP 291, koje čini dio katastarske parcele broj 136/7 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Resnik ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 23/12), 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.

Obradili:

Radosav Kljajević dipl.pravnik-samostalni savjetnik I

Denisa Mededović spec.sci.arh. - samostalna savjetnica II