



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: 17-332/21-5948/3

02.09.2021. godine.

Za: **D.O.O. "Pakcentar" Bijelo polje**
Potkrajci bb. Bijelo Polje.

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/21- 5948 od 18.08.2021. godine.

Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje.

Poštovani,

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji, o saglasnosti na dopunjeno i izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovanog na lokaciji- katastarskoj parceli broj 655/70 KO Potkrajci, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 7/14).



S poštovanjem,

Biseru Alihodžić
Arh. Biseru Alihodžić, dipl.ing.

Glavna gradska arhitektica

Prilog: Rješenje broj 17-332/21-5948/3 od 02.09.2021. godine.

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- a/a

Kontakt osoba: Arh. Biseru Alihodžić dipl.ing.
Tel: Tel/fax +382(0)50 431 260
E-mail: arhitekta@bijelopolje.co.me

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: 17-332/21- 5948/3
Bijelo Polje, 02.09.2021.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 DOO „Pakcentar“ Bijelo Polje, broj 17-332/21-5948 od 18.08.2021. godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta turističkog stanovanja, projektovanog na katastarskoj parceli broj 655/70 KO Potkrajci, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 7/14), donosi:

RJEŠENJE

DOO „Pakcentar“ Bijelo Polje, **daje se saglasnost** na dopunjeno i izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovanog na lokaciji - katastarskoj parceli broj 655/70 KO Potkrajci, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 7/14), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima.

Obrazloženje

Aktom broj 17-332/21-5948 od 18.08.2021. godine, DOO „Pakcentar“ Bijelo Polje, podnio je službi Glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta turističkog stanovanja, projektovanog na katastarskoj parceli broj 655/70 KO Potkrajci, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 7/14).

Glavna gradska arhitektica je razmotrila predmetni zahtjev, idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta turističkog stanovanja, projektovanog od strane D.O.O. „FORMING INŽENJERING“ iz Bijelog Polja, na katastarskoj parceli broj 655/70 KO Potkrajci, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 7/14) i podnosioca zahtjeva aktom br.17-332/21-5948/1 od 24.08.2021.godine, obavijestila o rezultatima ispitnog postupka i dopuni

idejnog rješenja kako bi se moglo postupati po njemu. Postupajući po predmetnom obavještenju, DOO "Pakcentar" je dostavio dopunjeno i izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, i postupio po primjedbama ovog organa, 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 Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje, utvrđeno je da pri izgradnji objekata treba voditi računa o primjenjivanju arhitektonskih oblika i formi, kao i materijala koji odgovaraju arhitektonskom nasleđu pojedinih naselja. Arhitektura i materijalizacija objekta treba da budu usklađene sa funkcijom, klimatskim i graditeljskim kontekstom, kao i sa pejzažem. 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. Oblikovanje objekata treba da proizilazi iz potreba konkretne funkcije (stambeni, privredni, društveni i dr.).

Uvidom u dostavljeno dopunjeno i izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane D.O.O. "FORMING INŽENJERING" iz Bijelog Polja, utvrđeno je da se predmetna lokacija-katastarska parcela broj 655/70 KO Potkrajci, nalazi u zoni izvan građevinskog područja u naseljima, na poljoprivrednom zemljištu. Shodno urbanističko-tehničkim uslovima i dopuni urbanističko-tehničkih uslova koji su sastavni dio idejnog rješenja, kao i planskom dokumentu, površina dijela parcele za individualno stanovanje (stambeni dio dvorišta), iznosi minimalno 350m2, a maksimalno 500m2, na koju površinu se računaju urbanistički parametri i na kojoj površini je dozvoljena izgradnja stambenih objekata (SMG). U tom smislu prema tehničkoj



dokumentaciji, na katastarskoj parceli broj 655/70 KO Potkrajci, projektovana je izgradnja stambenog objekta (urbanistički parametri računati na površinu stambenog dijela dvorišta - 500,00m²), ukupne bruto građevinske površine objekta BRGP: 149,73 m² (planom-propisana maksimalna BRGP stambenog objekta: 500m²); indeks izgrađenosti na stambenom dijelu parcele: 0,30 (planom propisan maksimalno:1,0); indeks zauzetosti na stambenom dijelu parcele: 0,30 (planom propisan maksimalno: 0,3); spratnost objekta: P+0 (planom propisana maksimalna spratnost stambene zgrade: P+1+Pk ili tri etaže bez obzira na njihovu nomenklaturu), i u okviru je zadatih građevinskih linija.

U okviru idejnog rješenja dostavljena je u ime projektanta ovjerena i potpisana izjava odgovornog inženjera, da je idejno rješenje izrađeno u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima, kao i dopunom urbanističko tehničkih uslova, u pogledu građevinskih linija i materijalizacije i svih zadatih urbanističkih parametara.

Na osnovu uvida u Prostorno urbanistički plan Opštine Bijelo Polje ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 7/14) i predmetnu tehničku dokumentaciju, Glavna gradska arhitektica konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog dopunjenog i izmijenjenog idejnog rješenja arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, usaglašene sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovnim urbanističkim parametrima, propisanim navedenim planskim dokumentom.

Uvidom u posjedovni list 915 - prepis od 01.09.2021.godine, izdatim od strane Uprave za katastar i državnu imovinu Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno da je katastarska parcela broj 655/70 KO Potkrajci, upisana na ime Esada Mahmutovića, kao sopstvenik-posjednik, u obimu prava 1/1, te da je u koloni „primjedbe“ upisana zabilježba postojanja saglasnosti Uzz.br.168/21 od 19.07.2021. godine, za izgradnju objekta na predmetnoj parceli, na ime DOO "Pakcentar" Bijelo Polje.

Uvidom u rješenje Uprave za katastar i državnu imovinu Područna jedinica Bijelo Polje, broj 105-919/21-1055-UI od 23.08.2021. godine, utvrđeno da se istim u posjedovnom listu 617 KO Potkrajci, na kat.parceli broj 655/111 (preko koje se stambeni objekat saobraćajno priključuje), u posjedu d.o.o "EKO MEDUZA" B.Polje, u koloni „primjedbe“, dozvoljava upis zabilježbe kolskog i pješačkog prilaza u širini od 4m, u korist katastarske parcele broj 655/70 KO Potkrajci.

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 je investitor DOO "Pakcentar" Bijelo Polje, postupajući po aktu Službe glavnog gradskog arhitekta broj 17-332/21-5948/1 od 24.08.2021. godine, dostavio 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 DOO "Pakcentar" Bijelo Polje, na dopunjeno i izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovanog od strane D.O.O. "FORMING INŽENJERING" iz Bijelog Polja, na lokaciji-katastarskoj parceli broj 655/70 KO Potkrajci, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 7/14), 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 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.

Obradio :

Radosav Kljajević dipl pravnik- samostalni savjetnik I