



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: 17-332/22-4645/1

27.07.2022. godine.

Za: **KRIVOŠIĆ ELVIS**

Sutivan broj 86. – Bijelo Polje

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/22-4645 od 20.07.2022. godine.

Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje.

Poštovani,

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji, o saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju porodično stambenog objekta, projektovanog na lokaciji koju čini dio katastarska parcela broj 245/2 KO Potkrajci, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 07/14).



S poštovanjem,

[Signature]
Arh. Bisera Alihodžić, dipl.ing.

Glavna gradska arhitektica

Prilog: Rješenje broj 17-332/22-4645/1 od 27.07.2022. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: 17-332/22- 4645/1
Bijelo Polje, 27.07.2022. 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 Krivošić Elvisa iz Bijelog Polja, broj 17-332/22- 4645 od 20.07.2022. godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju porodično stambenog objekta, projektovanog na lokaciji koju čini dio katastarske parcele broj 245/2 KO Potkrajci, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 07/14), donosi:

R J E Š E N J E

Krivošić Elvisu iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju porodično stambenog objekta, projektovanog na lokaciji koju čini dio katastarske parcele broj 245/2 KO Potkrajci, u zahvatu Prostorno - urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 07/14), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 17-332/22-4645 od 20.07.2022. godine, Krivošić Elvis iz Bijelog Polja, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju porodično stambenog objekta, projektovanog na lokaciji koju čini dio katastarske parcele broj 245/2 KO Potkrajci, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 07/14).

Glavna gradska arhitektica je razmotrila zahtjev imenovanog, idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta, projektovanog od strane d.o.o. „INTESA GROUP“ iz Bijelog Polja, na lokaciji koju čini dio katastarske parcele broj 245/2 KO Potkrajci, u zahvatu Prostorno - urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 07/14) 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 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 idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane d.o.o. "INTESA GROUP" iz Bijelog Polja, utvrđeno je da se katastarska parcela broj 245/2 KO Potkrajci, nalazi u okviru Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje, van zahvata Generalnog urbanističkog rješenja u području za koje se primjenjuju smjernice za izgradnju u okviru građevinskog područja seoskih naselja. Pretežna namjena u ruralnim naseljima unutar građevinskog područja je stanovanje male gustine (SMG), u okviru koje je između ostalog dozvoljena izgradnja prodavnica i zanatskih radnji koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja. Minimalna površina dijela katastarske parcele za individualno stanovanje je 400m², a maksimalna 625m². Gradnja je moguća na parceli koja ima izlaz na javni put. Minimalna udaljenost slobodno stojećeg objekta iznosi 2,5m od granice susjedne parcele. Građevinska linija porodično stambenog objekta prema lokalnom putu Prestreke-Sutivan je 10,0m od regulacione linije, a u slučajevima brdsko planinskih predjela i nepovoljne topografije, građevinska linija prema lokalnom putu iznosi 5,0m od regulacione linije. U tom smislu, prema tehničkoj dokumentaciji, na lokaciji koju čini dio katastarske parcele broj 245/2 KO Potkrajci, projektovana je izgradnja porodičnog stambenog objekta (urbanistički parametri računati na površinu 625 m²), ukupne bruto građevinske površine objekta BRGP: 371,70 m² (planom propisana maksimalna BRGP objekta: 500 m²); indeks izgrađenosti parcele: 0,59 (planom propisan maksimalno: 0,80); indeks zauzetosti parcele: 0,30 (planom propisan maksimalno: 0,40); spratnost objekta je: P+1 (planom propisana maksimalno: P+1+Pk, ili tri



etaže bez obzira na njihovu nomenklaturu), sa ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijedenim kolskim prilazom lokaciji i objektu.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena ovjerena i potpisana izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i obezbijedenom saobraćajnom priključku lokaciji i objektu. Takođe je dostavljena ovjerena i potpisana izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i obezbijedenom prilazu lokaciji i objektu sa javne površine.

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 djelovi više urbanističkih parcela, određenih elaboratom parcelacije.

Na osnovu uvida u Prostorno-urbanistički plan Opštine Bijelo Polje ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 07/14) i predmetnu tehničku dokumentaciju, Glavna gradska arhitektica konstatuje da su arhitektonske karakteristike 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 broj 1078 – prepis od 08.06.2022. godine, izdatim od strane Uprave za katastar i državnu imovinu Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je, da je na katastarskoj parceli broj 245/2 KO Potkrajci, kao sopstvenik - posjednik, upisan Krivošić Elvis iz Bijelog Polja, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora u smislu člana 91. stav 1 i 3. tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, 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 Krivošić Elvisu iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju porodično stambenog objekta, projektovanog od strane d.o.o. "INTESA GROUP" iz Bijelog Polja, na lokaciji koju čini dio katastarske parcele broj 245/2 KO Potkrajci, u zahvatu Prostorno - urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 07/14), 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.



Dostavljeno:

- Krivošić Elvisu
- a/a