



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: 17-332/22-4906/3

18.10.2022. godine.

Za: **PUHOVIĆ FARUK**
Rasovska 51. Bijelo Polje

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/22- 4906 od 12.09.2022. 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 porodičnog stambenog objekta, projektovanog na djelovima urbanističkih parcela UP 1417 i UP 1418, koju čini dio katastarske parcele broj 798/7 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



Prilog: Rješenje broj 17-332/22-4906/3 od 18.10.2022. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: 17-332/22- 4906/3
Bijelo Polje, 18.10.2022.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 Puhović Faruka iz Bijelog Polja, broj 17-332/22-4906 od 12.09.2022. godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju porodično stambenog objekta, projektovanog na dijelovima urbanističkih parcela broj UP 1417 i UP 1418, koje čini dio katastarske parcele broj 798/7 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Resnik („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 23/12), donosi:

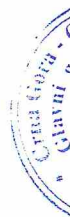
R J E Š E N J E

Puhović Faruku iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju porodičnog stambenog objekta, projektovanog na dijelovima urbanističkih parcela broj UP 1417 i UP 1418, koje čini dio katastarske parcele broj 798/7 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.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 17-332/22-4906 od 12.09.2022. godine, Puhović Faruk iz Bijelog Polja, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju porodičnog stambenog objekta, projektovanog na dijelovima urbanističkih parcela broj UP 1417 i UP 1418, koju čini dio katastarske parcele broj 798/7 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Resnik („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 23/12).

Glavna gradska arhitektica je razmotrila zahtjev imenovanog, idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju porodičnog stambenog objekta, projektovanog od strane d.o.o. „INTESA GROUP “ iz Bijelog Polja, na dijelovima urbanističkih parcela broj UP 1417 i UP 1418, koje čini dio katastarske parcele broj 798/7 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 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 tačke 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 naselja 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 pretpostavljen 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. Ukoliko se nad objektom vrši nadgradnja potkrovlja, krov može biti i dvovodan a sve u funkciji organizacije novoplanirane nadgradnje. Postojeći dvovodni krovovi kao takvi se zadržavaju. Gdje postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje potkrovnih prostora za stanovanje u nepromenjenom spoljnjem gabaritu objekta (ukoliko su veliki rasponi objekta uslovili visok tavanski prostor i sl.). Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti. Ograde oko parcele i kapije, kao elemente arhitekture objekta i uređenja dvorišta pažljivo osmisliti 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 je da se urbanističke parcele UP 1417 i UP 1418 nalaze u zoni stanovanja srednje gustine (SS), gdje je stanovanje definisano kao pretežna namjena. Shodno smjernicama iz planskog dokumenta koje se odnose na parcelaciju, moguće je udruživanje urbanističkih parcela i tada važe uslovi plana za novoformiranu urbanističku parcelu u skladu sa uslovima plana. Takođe je moguće usitnjavanje urbanističkih parcela u skladu sa uslovima plana, s tim što svakoj novoformiranoj parceli treba obezbijediti pristup sa javne površine. Prema tehničkoj



dokumentaciji, na dijelovima urbanističkih parcela UP 1417 i UP 1418, koje čini dio katastarske parcele broj 798/7 KO Resnik (površine 788m²), shodno Elaboratu parcelacije po planskom dokumentu, ovjerenom od strane Uprave za katastar i državnu imovinu dana 09.08.2022. godine, projektovana je izgradnja porodičnog stambenog objekta, ukupne bruto građevinske površine objekta BRGP: 162,83 m²; indeks izgrađenosti parcele: 0,21 (planom propisan maksimalno: 2,0); indeks zauzetosti parcele: 0,11 (planom propisan maksimalno: 0,50); spratnost objekta je: P+1 (planom propisana maksimalno: P+3+Pk), maksimalna visinska kota objekta je: 7,22m (planom propisana maksimalno: 22,0m), sa ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena ovjerena i potpisana izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i obezbijeđenom saobraćajnom priključku lokaciji i objektu. Takođe je dostavljena ovjerena i potpisana izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i obezbijeđenom prilazu lokaciji i objektu sa javne površine. Prilaz lokaciji je do realizacije saobraćajnice po planskom dokumentu, obezbijeđen sa javnog puta -katastarske parcele broj 576 KO Resnik, preko katastarskih parcela broj 414/1, 799, 800/3 i 798/8 KO Resnik, sa čijim vlasnicima navedenih parcela su sačinjeni notarski ovjereni ugovori o zasnivanju stvarne službenosti prolaza, i koji čine sastavni dio idejnog rješenja.

Članom 53. stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, 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.

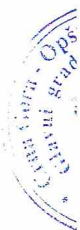
Osim navedenog, po članu 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata je propisano, da do donošenje plana Generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Na osnovu uvida u Detaljno urbanistički plan Resnik ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 23/12) i predmetnu tehničku dokumentaciju, Glavna gradska arhitektica konstatuje da su arhitektonske karakteristike idejnog rješenja arhitektonskog projekta za izgradnju porodičnog stambenog objekta, usaglašene sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovnim urbanističkim parametrima, propisanim navedenim planskim dokumentom.

Uvidom u posjedovni list 1367 – izvod od 13.04.2022.godine, izdatim od strane Uprave za katastar i državnu imovinu Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno da je na katastarskoj parceli broj 798/7 KO Resnik, Puhović Faruk iz Bijelog Polja, upisan kao sopstvenik - posjednik, u obimu prava 1/1.

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 shodno prednje navedenom, investitor Puhović Faruk iz Bijelog Polja, postupajući po aktu Službe glavnog gradskog arhitekta broj 17-332/22-4906/1 od 20.09.2022. godine, dostavio 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 Puhović Faruku iz Bijelog Polja, na idejno



rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju porodičnog stambenog objekta, projektovanog od strane d.o.o. "INTESA GROUP" iz Bijelog Polja, na dijelovima urbanističkih parcela broj UP 1417 i UP 1418, koje čini dio katastarske parcele broj 798/7 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 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.

Dostavljeno:

- Puhović Faruku
- arhivi