



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: 17-332/22-4921/3

23.12.2022. godine.

Za: **BANDA REŠAD**
Lipnica broj 38. Bijelo Polje.

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/22- 4921 od 06.12.2022. godine.

Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje.

Poštovani,

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji, o saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, projektovanog na dijelu urbanističke parcele broj UP 290, koji čini katastarska parcela broj 136/4 KO Resnik, u zahvatu Detaljno 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- 4921/3 od 23.12.2022. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta

Broj: 17-332/22- 4921/3
Bijelo Polje, 23.12.2022.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), u vezi sa članom 98 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, rješavajući po zahtjevu investitora Banda Rešada iz Bijelog Polja, broj 17-332/22-4921 od 06.12.2022. godine, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta, projektovanog na dijelu urbanističke parcele broj UP 290, koji čini katastarska parcela broj 136/4 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

Mijenja se rješenje broj 17-332/21- 1091/3 od 16.03.2021.godine, izdato od strane ovog organa Banda Rešadu iz Bijelog Polja i imenovanom investitoru **daje saglasnost** na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta, projektovanog na dijelu urbanističke parcele broj UP 290, koji čini katastarska parcela broj 136/4 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 17-332/22-4921 od 06.12.2022. godine, investitor Banda Rešad iz Bijelog Polja podnio je službi Glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta, projektovanog na dijelu urbanističke parcele broj UP 290, koji čini katastarska parcela broj 136/4 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Resnik („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 23/12). Aktom broj 17-332/22-4921/2 od 22.12.2022. godine, imenovani je ovom organu dostavio dopunu zahtjeva sa pozivom na član 98 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, kojim obavještava da je nakon podnesene prijave građenja nadležnom inspekcijskom organu, došlo do izmjena elemenata idejnog rješenja na osnovu koje je izdata saglasnost ovog organa, te podnosi novo izmijenjeno idejno rješenje na saglasnost.

Glavna gradska arhitektica je razmotrila zahtjev imenovanog, izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta, projektovanog od strane d.o.o. "INTESA GROUP" iz Bijelog Polja, na dijelu urbanističke parcele broj UP 290 koji čini katastarska parcela broj 136/4 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. 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 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 podkrovlja, 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 podkrovnih prostora za stanovanje u nepromenjenom spolnjem 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 izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta i urbanističko-tehničke uslove broj 06/2-332/20-5143-52/5 od 17.12.2020. godine, izdate od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, utvrđeno je da se predmetna urbanistička parcela broj UP 290, nalazi u zoni koja je DUP-om Resnik, namijenjena za mješovite namjene, u kojoj je moguće planirane sadržaje u ovoj zoni organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa djelatnostima) ili samo stanovanje ili samo djelatnosti odnosno drugi mogući sadržaji, pri čemu isti mogu biti organizovani kao slobodnostojeći i dvojni ili objekti u nizu. U tom smislu prema tehničkoj dokumentaciji na dijelu urbanističke parcele UP 290 koji čini katastarska parcela broj 136/4 KO Resnik (ukupne površine 449,00 m², prema Elaboratu parcelacije ovjerenom od strane Uprave za nekretnine), projektovana je izgradnja stambeno poslovnog objekta, ukupne bruto građevinske površine objekta BRGP: 327,35 m² (planom nije propisana); indeks izgrađenosti objekta 0,73 (planom propisan maksimalno: 2,0); indeks zauzetosti objekta 0,36 (planom propisan maksimalno: 0,5); spratnost objekta P+1 (planom propisana maksimalno: P+2+Pk, uz mogućnost izgradnje suterenske ili podzemne etaže); visina objekta: 8,694 m (planom propisana maksimalna visina : 18,5m od najniže tačke okolnog terena do sljemena), i u okviru je zadatih građevinskih linija.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena ovjerena i potpisana izjava projektanta, sa pozivom na član 87. stav 4. tačka 1. i član 98 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, da je izmijenjeno idejno rješenje izrađeno u skladu sa smjernicama urbanističko-tehničkih uslova za oblikovanje i materijalizaciju i usklađeno sa svim urbanističkim parametrima, sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara za predmetnu parcelu, kao i da je obezbijeđen saobraćajni priključak 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 postojeće saobraćajnice.

Uvidom u posjedovni list 1486 – prepis od 21.12.2022. godine, izdatim od strane Uprave za katastar i državnu imovinu Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno da je na katastarskoj parceli broj 136/4 KO Resnik, Banda Rešad iz Bijelog Polja upisan kao sopstvenik-posjednik, u obimu prava 1/1.

Članom 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.

Shodno članu 98. stav 1,2,4 i 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u kojem je propisano da se nakon podnesene prijave gradnje revidovani glavni projekat može mijenjati samo pod uslovom da je izmjena u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima i da se glavni projekat može mijenjati u smislu stava 1 ovog člana i radi poboljšanja funkcionalnosti objekta, bolje organizacije prostora, te da je obaveza investitora da u slučaju iz stava 1 ovog člana, nadležnom inspekcijskom organu podnese prijavu gradnje, sa revidovanim izmijenjenim glavnim projektom i da pribavi novu saglasnost glavnog državnog, odnosno glavnog gradskog arhitekta, na novo idejno rješenje ukoliko se izmjena iz stava 1. ovog člana odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja, ovaj organ nalazi da su se u predmetnoj stvari stekli uslovi za primjenu citiranog člana 98 stav 5. Zakona, budući da je imenovani investitor za navedeni objekat na dijelu

UP 290 koji čini katastarska parcela 136/4 KO Resnik, dostavio Prijavu građenja objekta broj 071/4-1993/1 od 07.05.2021. godine, koju je podnio nadležnom inspekcijskom organu, te dostavio dopunu zahtjeva s pozivom na član 98 stav 5 Zakona, za izdavanje saglasnosti na novo izmijenjeno idejno rješenje, jer je došlo do izmjena elemenata idejnog rješenja, u odnosu na idejno rješenje na koje je data saglasnost ovog organa broj 17-332/21- 1091/3 od 16.03.2021. godine, u dijelu oblikovanja i materijalizacije i urbanističkih parametara i to: BRGP objekta sa 313,41m² na 327,35 m², indeksa izgrađenosti sa 0,70 na 0,73, indeksa zauzetosti sa 0,37 na 0,36, dok su spratnost, visinska kota objekta i građevinske linije ostale nepromijenjene.

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 Banda Rešad iz Bijelog Polja, postupajući po aktu Službe glavnog gradskog arhitekta broj 17-332/22-4921/1 od 15.12.2022.godine, dostavio dopunu idejnog rješenja, usklađenu sa primjedbama ovog organa.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, glavna gradska arhitektica je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Banda Rešadu iz Bijelog Polja, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, projektovanog na dijelu urbanističke parcele broj UP 290, koji čini katastarska parcela broj 136/4 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:

- Banda Resadu
- arhivi