



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: 17-332/23-36/1

12.07.2023. godine.

Za: **EĆO RAFET**

Ul.Voja Lješnjaka br.68.- Bijelo Polje.

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/23-36 od 12.06.2023. godine.

Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje.

Poštovani,

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji, o saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije stambenog objekta broj 1 u postojećim gabaritima, projektovanog na dijelu urbanističke parcele broj UP 11(zona 4), koju čini dio katastarske parcele broj 296 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 11/18).



S poštovanjem,
Bisera Alihodžić
Arh. Bisera Alihodžić, dipl.ing.
Glavna gradska arhitektica

Prilog: Rješenje broj 17-332/23- 36/1 od 12.07.2023. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: 17-332/23- 36/1
Bijelo Polje 12.07.2023.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, 82/20, 086/22 i 04/23), 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, 25/19, 34/21, 06/22, 07/22 i 31/22) 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 investitora Ećo Rafeta iz Bijelog Polja, broj 17-332/23-36 od 12.06.2023.godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije stambenog objekta br.1 u postojećim gabaritima, projektovanog na dijelu urbanističke parcele UP 11 (zona 4) koju čini dio katastarske parcele broj 296 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 11/18), donosi:

RJEŠENJE

Investitoru Ećo Rafetu iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije stambenog objekta broj 1 u postojećim gabaritima, projektovanog od strane d.o.o. „INTESA GROUP“ iz Bijelog Polja, na dijelu urbanističke parcele UP 11 (zona 4) koju čini dio katastarske parcele broj 296 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 11/18), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima.

Obrazloženje

Aktom broj 17-332/23-36 od 12.06.2023. godine, investitor Ećo Rafet iz Bijelog Polja, podnio je službi Glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije stambenog objekta broj 1 u postojećim gabaritima, projektovanog od strane d.o.o. „INTESA GROUP“ iz Bijelog Polja, na dijelu urbanističke parcele UP 11 (zona 4), koju čini dio katastarske parcele broj 296 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 11/18).

Glavna gradska arhitektica je razmotrila predmetni zahtjev, idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije stambenog objekta broj 1 u postojećim gabaritima, projektovanog od strane d.o.o. „INTESA GROUP“ iz Bijelog Polja, na dijelu urbanističke parcele UP 11 (zona 4) koju čini dio katastarske parcele broj 296 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje



("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 11/18) te je 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, 82/20, 86/22 i 04/23), 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 Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje, utvrđeno je da pri izgradnji novih ili pri intervencijama na postojećim objektima treba voditi računa da se doprinese unaprjeđenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim ukupne slike naselja i grada. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Za sve stambene i poslovne objekte se planiraju krovovi po izboru projektanta, a u skladu sa postojećom arhitekturom. Ograde oko parcela i kapije, kao elemente arhitekture objekata 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, utvrđeno je da se predmetna urbanistička parcela broj UP 11 (zona 4), nalazi u zoni koja je Izmjenama i dopunama DUP-a Centralne zone Bijelo Polje, planirana za stanovanje srednje gustine (SS). Shodno navedenom planskom dokumentu, ukoliko je na urbanističkoj parceli prepoznato da je došlo do prekoračenja zadatih urbanističkih parametara sa već zatečenim/izvedenim objektima, a objekti ne izlaze iz granica novoformirane urbanističke parcele, moguća je rekonstrukcija u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima. Urbanističko-tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, broj 06/5-332/22-5014/4-86 od 27.10.2022.godine, izdatim od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, na urbanističkoj parceli UP 11, koju čini dio katastarske parcele broj 296 i dio katastarske parcele broj 304 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje ("Službeni list CG – opštinski propisi" broj 11/18), propisana je rekonstrukcija porodično stambenog objekta (broj zgrade 1.) u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, površine u osnovi prizemlja: 126m² i spratnosti P+0. Prema dostavljenoj geodetskoj podlozi snimljenoj aprila 2023.godine, ovjerenoj i potpisanoj od strane ovlaštene geodetske organizacije "Geodeting" d.o.o. Bijelo Polje, na katastarskoj parceli broj 296 KO Bijelo Polje, bruto



površina prizemlja stambenog objekta broj 1 iznosi 124m², a bruto površina prve etaže podruma (suterena) iznosi 113m². Na predmetnoj parceli je shodno planskom dokumentu i kopiji plana, evidentiran i postojeći objekat (objekat br.2) u vlasništvu investitora, prema listu nepokretnosti stambeno poslovni, površine prizemlja 70m² i spratnosti P+1. Prema tehničkoj dokumentaciji, na dijelu urbanističke parcele UP 11 koji čini dio I katastarske parcele broj 296 KO Bijelo Polje u vlasništvu investitora (površine 396m²), dobijene prema Elaboratu parcelacije ovjerenom od strane Uprave za katastar i državnu imovinu od 10.05.2023.godine, predviđena je rekonstrukcija stambenog objekta (porodično stambene zgrade broj 1.) u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima: površina prizemlja iznosi: 124,12 m², površina suterena iznosi: 113,67m², ukupna BGP objekta br.1 iznosi: 237,79 m², spratnosti nepromijenjene : S+P. Indeks zauzetosti parcele (objekat br.1 i objekat br. 2) je postojeći: 0,49; indeks izgrađenosti parcele (objekat br.1 i objekat br. 2) je postojeći: 0,95; ukupna BGP objekata na parceli (objekat br.1 i objekat br. 2) iznosi: 377,79m²; postojeća visinska kota objekta br.1: 8,32m, uz zadržavanje građevinske linije postojećeg objekta, i sa već obezbijeđenim prilazom lokaciji i objektu sa postojeće saobraćajnice.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena ovjerena i potpisana izjava projektanta, sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara koji rekonstrukcijom u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima ne utiču na postojeće parametre, kao i konstatacija o obezbijeđenom saobraćajnom priključku 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, označene kao katastarska parcela broj 298 KO Bijelo Polje.

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 Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 11/18) i predmetnu tehničku dokumentaciju, Glavna gradska arhitektica konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja arhitektonskog projekta rekonstrukcije stambenog objekta broj 1 u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, usaglašene sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, a urbanistički parametri su u okviru postojećih.

Uvidom u list nepokretnosti 1013 –prepis od 10.10.2022. godine, izdatim od strane Uprave za katastar i državnu imovinu Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno da je katastarska parcela broj 296 KO Bijelo Polje, svojina investitora Ećo Rafeta iz Bijelog Polja u obimu prava 1/1.

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 investitoru Ećo Rafetu iz Bijelog Polja, na idejno rješenje na arhitektonskog projekta rekonstrukcije stambenog objekta broj 1 u postojećim gabaritima, projektovanog na urbanističkoj parceli broj UP 11 (zona 4), koju čini dio katastarske parcele broj 296 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna

Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 11/18), u pogledu usaglašenosti sa smjericama 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:

- Ećo Rafetu
- a/a