



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- 38/1

06.07.2023. godine.

Za: **PEPELJAK ALDIN**
Resnik - Bijelo Polje

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/23- 38 od 16.06.2023. godine.

Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje.

Poštovani,

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji, o saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovanog na dijelu urbanističke parcele UP1446 koju čini dio katastarske parcele broj 791/8 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 23/12).



S poštovanjem,

Arh. Biserka Alihodžić, dipl.ing.

Glavna gradska arhitektica

Prilog: Rješenje broj 17-332/23-38/1 od 06.07.2023. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: 17-332/23- 38/1
Bijelo Polje, 06.07.2023.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 Pepeljak Aldina iz Bijelog Polja, broj 17-332/23-38 od 16.06.2023.godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovanog od strane D.O.O. „INTESA GROUP“ Bijelo Polje, na dijelu urbanističke parcele UP 1446 koju čini dio katastarske parcele broj 791/8 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 23/12), donosi:

RJEŠENJE

Investitoru Pepeljak Aldinu iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovanog od strane D.O.O. „INTESA GROUP“ Bijelo Polje, na dijelu urbanističke parcele UP1446 koju čini dio katastarske parcele broj 791/8 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 23/12), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima.

Obrazloženje

Aktom broj 17-332/23-38 od 16.06.2023.godine, investitor Pepeljak Aldin iz Bijelog Polja, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovanog od strane D.O.O. „INTESA GROUP“ Bijelo Polje, na dijelu urbanističke parcele UP 1446 koju čini dio katastarske parcele broj 791/8 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 23/12).

Glavna gradska arhitektica je razmotrila zahtjev imenovanog, idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovano od strane D.O.O. „INTESA GROUP“ Bijelo Polje, na dijelu urbanističke parcele UP 1446 koju čini dio katastarske parcele broj 791/8 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana

naselja 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 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 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 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 osmisлити 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 da se u zahvatu Detaljnog-urbanističkog plana naselja Resnik, urbanistička parcela UP 1446 (površine: 528m²) nalazi u zoni stanovanja srednje gustine (SS), gdje je stanovanje

definirano kao pretežna namjena. Prema tehničkoj dokumentaciji i urbanističko-tehničkim uslovima broj 06/4-332/23-53/2-6 od 07.03.2023.godine, izdatim od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, na dijelu urbanističke parcele UP 1446 koju čini dio katastarske parcele broj 791/8 KO Resnik (površine 491m²), shodno Elaboratu parcelacije po planskom dokumentu, ovjerenom od strane Uprave za katastar i državnu imovinu dana 03.05.2023.godine, projektovana je izgradnja stambenog objekta. Shodno navedenom, bruto građevinska površina novoprojektovanog objekta iznosi BGP: 111,28 m² (planom nije propisana maksimalna BGP objekta); indeks izgrađenosti parcele iznosi: 0,23 (planom propisan maksimalno: 2,0); indeks zauzetosti parcele iznosi: 0,23 (planom propisan maksimalno: 0,50); spratnost objekta je: P+0 (planom propisana maksimalno: P+3+Pk, uz mogućnost izgradnje suterenske ili podrumске etaže); visinska kota objekta iznosi: 6,19m (planom propisana maksimalna visinska kota objekta: 22m od najniže tačke okolnog terena do sljemena), sa ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom lokaciji i objektu, preko katastarske parcele 791/9 KO Resnik (upisana u posjedovni list kao put bez oznake) i koja je predviđena planskim dokumentom.

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 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 javne površine.

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 Detaljni urbanistički plan naselja 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 izgradnje stambenog objekta, usaglašene sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovnim urbanističkim parametrima, propisanim navedenim planskim dokumentom.

Uvidom u posjedovni list 823 –prepis od 09.02.2023. godine, izdatim od strane Uprave za katastar i državnu imovinu Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 791/8 KO Resnik, upisana na ime Pepeljak Sejda, kao sopstvenik -posjednik u obimu prava 1/1. Pepeljak Sejdo je dao pisanu saglasnost notarski ovjerenu pod brojem UZZ 131/2023 od 18.04.2023.godine, za sticanje prava svojine građenjem na predmetnoj katastarskoj parceli, da Pepeljak Aldin na predmetnoj katastarskoj parceli broj 791/8 KO Resnik, može izgraditi porodično stambenu zgradu.

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 Pepeljak Aldinu iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta projektovanog od strane D.O.O. "INTESA GROUP" Bijelo Polje, na dijelu urbanističke parcele UP 1446, koju čini dio katastarske parcele broj 791/8 KO Resnik, u zahvatu

Detaljnog urbanističkog plana naselja 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:

- Pepeljak Aldinu
- arhivi