



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- 50/1

02.08.2023. godine.

Za: **HALILOVIĆ ENIS**
Ul. Sutivanska broj 304 - Bijelo Polje

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/23- 50 od 20.07.2023. 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 lokaciji koju čini dio katastarske parcele broj 67 KO Potkrajci, u zahvatu Prostorno - urbanističkog plana opštine Bijelo Polje ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 07/14, "Službeni list CG"-96/22).



S poštovanjem,

Arh. Bisera Alihodžić, dipl.ing.

Glavna gradska arhitektica

Prilog: Rješenje broj 17-332/23- 50/1 od 02.08.2023. 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, 86/22 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 Halilović Enisa iz Bijelog Polja, broj 17-332/23-50 od 20.07.2023. godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovanog od strane d.o.o. „SENZAL“ Bijelo Polje, na lokaciji koju čini dio katastarske parcele broj 67 KO Potkrajci, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 07/14, „Službeni list CG“ broj 96/22), donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru Halilović Enisu iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovanog od strane d.o.o. „SENZAL“ Bijelo Polje, na lokaciji koju čini dio katastarske parcele broj 67 KO Potkrajci, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 07/14, „Službeni list CG“ broj 96/22), 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 17-332/23-50 od 20.07.2023. godine, investitor Halilović Enis 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. „SENZAL“ Bijelo Polje, na lokaciji koju čini dio katastarske parcele broj 67 KO Potkrajci, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 07/14, „Službeni list CG“ broj 96/22).

Glavna gradska arhitektica je razmotrila zahtjev imenovanog, idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovanog od strane d.o.o. „SENZAL“ Bijelo Polje, na lokaciji koju čini dio katastarske parcele broj 67 KO Potkrajci, u zahvatu Prostorno - urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 07/14, „Službeni list CG“ broj 96/22), 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 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 i urbanističko-tehničke uslove broj: 06/2-332/23-5108/3-75/22 od 13.02.2023. godine, izdate od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, utvrđeno da se lokacija koju čini katastarska parcela broj 67 KO Potkrajci, nalazi u zahvatu 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, sa pretežnom namjenom stanovanje malih gustina (SMG). U tom smislu, prema tehničkoj dokumentaciji, na lokaciji koju čini dio katastarske parcele broj 67 KO Potkrajci površine $P=625\text{m}^2$ (na koju površinu su računati urbanistički parametri prema smjernicama iz planskog dokumenta), projektovana je izgradnja stambenog objekta. Kako shodno urbanističko-tehničkim uslovima u obračun urbanističkih parametara ulaze svi objekti sa parcele bili oni u službenoj evidenciji ili ne, to su shodno tehničkoj dokumentaciji, snimljenoj etažnoj razradi objekta ovjerenoj od strane Geodeting d.o.o Bijelo Polje 10.04.2023.godine, kao i geodetskoj podlozi izrađenoj od juna 2023.godine, na katastarskoj parceli broj 67 KO Potkrajci, evidentirani postojeći bespravni objekti (objekat A-spratnosti P+1, površine prizemlja $P=94\text{m}^2$ i sprata površine $P=114\text{m}^2$, i objekat B spratnosti P+0, površine $P=22,77\text{m}^2$), koji su ušli u obračun urbanističkih parametara. Stim u vezi prema tehničkoj dokumentaciji, na lokaciji koju čini dio katastarske parcele broj 67 KO Potkrajci, predviđena je izgradnja stambenog objekta, bruto građevinske površine novoprojektovanog objekta BGP: $95,38\text{m}^2$, bruto građevinske površine postojećih objekata BGP : $230,77\text{m}^2$, tako da ukupna BGP svih objekata na parceli iznosi: $326,15\text{m}^2$ (planom propisana maksimalna bruto građevinska površina objekata BGP: 500m^2); Indeks zauzetosti parcele (postojeći objekti i novoplanirani) iznosi : 0,37 (planom propisan maksimalno: 0,4); indeks izgrađenosti parcele (postojeći objekti i novoplanirani) iznosi : 0,52 (planom propisan maksimalno: 0,8); Maksimalna spratnost novoplaniranog objekta iznosi: P+0 (planom propisana maksimalna spratnost: P+1+Pk ili tri etaže bez obzira na njihovu nomenklaturu), sa ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim 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 konstatacija o obezbijeđenom saobraćajnom priključku na javnu površinu, shodno propisanim urbanističko-tehničkim uslovima. Takođe je dostavljena ovjerena i potpisana izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i obezbijeđenom prilazu lokaciji i objektu preko postojećeg lokalnog puta, označenog kao katastarska parcela broj 65 KO Potkrajci.

Takođe, članom 53. stav 2. 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 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, „Službeni list CG“ broj 96/22) i predmetnu tehničku dokumentaciju, Glavna gradska arhitektica konstatuje da su arhitektonske karakteristike idejnog rješenja arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, usaglašene sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovnim urbanističkim parametrima, propisanim navedenim planskim dokumentom.

Uvidom u posjedovni list 560 –prepis od 20.06.2023.godine, izdatim od strane Uprave za katastar i državnu imovinu Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno da je na katastarskoj parceli broj 67 KO Potkrajci, upisan Halilovic Enis kao sopstvenik -posjednik 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 Halilović Enisu iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovanog od strane d.o.o. „SENZAL“ Bijelo Polje, na lokaciji koju čini dio katastarske parcele broj 67 KO Potkrajci, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 07/14, „Službeni list CG“ broj 96/22), 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. Biserka Alihodžić dipl.ing.

Dostavljeno:

- Halilović Enisu,
- arhivi