



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: 17-332/23-51/3

31.08.2023. godine.

Za: **HAJDARPAŠIĆ MEVLUDIN**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/23- 51 od 01.08.2023. 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 UP 129 (zona 3), na katastarskoj parceli broj 1289/2 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 11/18).



S poštovanjem,

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

Prilog: Rješenje broj 17-332/23- 51/3 od 31.08.2023. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: 17-332/23- 51/3
Bijelo Polje, 31.08.2023.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, 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 Hajdarpašić Mevludina iz Bijelog Polja, broj 17-332/23-51 od 01.08.2023.godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovanog od strane d.o.o. „MEDITERAN COMPANY“ iz Budve, na dijelu urbanističke parcele UP129 (zona 3), na katastarskoj parceli broj 1289/2 KO Bijelo Polje, u zahvatu izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 11/18), donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru Hajdarpašić Mevludinu iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovanog od strane d.o.o. „MEDITERAN COMPANY“ iz Budve, na dijelu urbanističke parcele UP 129 (zona 3), na katastarskoj parceli broj 1289/2 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.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 17-332/23-51 od 01.08.2023. godine, investitor Hajdarpašić Mevludin 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. „MEDITERAN COMPANY“ iz Budve, na dijelu urbanističke parcele UP 129 (zona 3), na katastarskoj parceli broj 1289/2 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 zahtjev imenovanog, idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje stambenog objekta, projektovanog od strane d.o.o. „MEDITERAN COMPANY“ iz Budve, na dijelu urbanističke parcele UP 129 (zona 3), katastarskoj parceli broj 1289/2 KO Bijelo Polje, u zahvatu izmjena i dopuna Detaljnog

urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 11/18) 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 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 unaprijeđenju 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 Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje, utvrđeno je da se urbanistička parcela UP 129 (zona 3), nalazi u zoni planiranoj za stanovanje srednjih gustina (SS), pretežno namijenjenoj za stalno i povremeno stanovanje. U okviru predmetne parcele planirano je porodično stanovanje-TIP 3 stanovanje do 500m² BGP (maksimalno 4 stambene jedinice). Uslovima iz planskog dokumenta za izgradnju novih objekata i Urbanističko-tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije broj 06/4-332/23-182/1-20 od 25.05.2023. godine, izdatim od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, je propisano da broj objekata na parceli nije ograničen, a zbir svih objekata na parceli (zauzetost, izgrađenost, maksimalni broj stambenih jedinica i ostali urbanistički indikatori), mora biti do zadatih maksimalnih urbanističkih indikatora zadatih planom za određenu urbanističku parcelu. U grafičkom prilogu planskog dokumenta- *Analiza postojećeg stanja-fizičke strukture*, na urbanističkoj parceli UP129 (zona 3), evidentirana su dva postojeća objekta (objekat broj 1. spratnosti P+1 i objekat broj 2. spratnosti S+P), sa površinama upisanim u vlasničke listove nepokretnosti koji čine sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova, i isti ulaze u obračun ukupnih parametara propisanih za navedenu urbanističku parcelu.



U okviru tehničke dokumentacije dostavljen je: Elaborat djelimične parcelacije po DUP-u, za katastarsku parcelu broj 1289/2 KO Bijelo Polje vlasništvo Hajdarpašić Mevludina, izrađen i ovjeren od strane ovlaštene geodetske organizacije "Geo Friends" d.o.o. Podgorica, ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu od 06.07.2023.godine; Izjava navedene geodetske organizacije potpisana i ovjerena 15.06.2023.godine, u kojoj je utvrđeno da nakon uvida u Detaljni urbanistički plan "Centralne zone" Bijelo Polje i zvanične katastarske planove, katastarski operat, izdate urbanističko-tehničke uslove broj 06/4-332/23-182/1-20 od 25.05.2023.godine, kao i projektnu dokumentaciju, urbanističku parcelu UP 129 čine: katastarska parcela broj 1289/2, dio katastarske parcele 1289/3, dio katastarske parcele 1289/1, dio katastarske parcele 1288/1, dio katastarske parcele broj 2350/12 i dio katastarske parcele 1289/4, sve KO Bijelo Polje, ukupne površine urbanističke parcele 745m², a investitor planira gradnju na dijelu navedene urbanističke parcele, na vlasničkoj katastarskoj parceli broj 1289/2.

Stim u vezi prema tehničkoj dokumentaciji, na dijelu urbanističke parcele UP 129 (zona 3), na katastarskoj parceli broj 1289/2 KO Bijelo Polje, projektovana je izgradnja stambenog objekta, bruto građevinske površine BGP:123 m², a ukupna BGP svih objekata na urbanističkoj parceli iznosi: 447m² (planom propisana maksimalna BGP objekata: 500m²); površina prizemlja svih objekata na urbanističkoj parceli iznosi: 223,50m² (planom propisana maksimalna površina prizemlja: 223,73m²); Indeks zauzetosti urbanističke parcele sa svim objektima iznosi: 0,30 (planom propisan maksimalno: 0,30); indeks izgrađenosti urbanističke parcele sa svim objektima iznosi : 0,60 (planom propisan maksimalno: 0,67); Maksimalna spratnost novoplaniranog objekta iznosi: P+1 (planom propisana maksimalna spratnost: tri nadzemne etaže P+2/Su+P+1/P+1+Pk), sa ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom lokaciji i objektu. Za udaljenost novoplaniranog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 1289/2 od susjedne katastarske parcele 1290 KO Bijelo Polje, investitor je pribavio saglasnost vlasnika navedene parcele, notarski ovjerenu pod brojem 2273/2023 od 20.07.2023.godine.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena ovjerena i potpisana izjava projektanta o usklađenosti sa smjernicama planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova, sa tabelarnim prikazom zadatah i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i obezbijeđenom saobraćajnom priključku u skladu sa planskim dokumentom. Takođe je dostavljena ovjerena i potpisana izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i obezbijeđenom prilazu lokaciji i objektu sa javne saobraćajnice-gradske ulice, preko katastarske parcele 1289/4 koja je u susvojini investitora.

Osim navedenog, po članu 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“ broj 64/17, 44/18, 11/19, 82/20, 086/22 i 04/23) je propisano, da do donošenja 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 Bijelo Polje ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 11/18) 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 list nepokretnosti 4355 – prepis od 12.05.2023. godine, izdatim od strane Uprave za katastar i državnu imovinu Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 1289/2 KO Bijelo Polje, svojina Hajdarpašić Mevludina iz Bijelog Polja, 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 Hajdarpašić Mevludin, postupajući po aktu Službe glavnog gradskog arhitekta broj 17-332/23-51/1 od 04.08.2023. 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 Hajdarpašić Mevludinu iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovanog od strane d.o.o. "MEDITERAN COMPANY" iz Budve, na dijelu urbanističke parcele UP 129 (zona 3), na katastarskoj parceli broj 1289/2 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 (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:

-Hajdarpašić Mevludinu,

-a/a