



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- 65/1

10.10.2023. godine.

Za: **BEĆIRBAŠIĆ MIRZA**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/23- 65 od 19.09.2023. 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 katastarska parcela broj 89/3 KO Bijelo Polje (dio UP 272 i dio UP 273), u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Gornje Loznice ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 23/12).



S poštovanjem,

Arh. Bisera Alihodžić, dipl.ing.

Glavna gradska arhitektica

Prilog: Rješenje broj 17-332/23-65/1 od 10.10.2023. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: 17-332/23- 65/1
Bijelo Polje, 10.10.2023.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 Bećirbašić Mirze iz Bijelog Polja, broj 17-332/23-65 od 19.09.2023.godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovanog od strane D.O.O. „INTESA GROUP“ Bijelo Polje, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 89/3 KO Bijelo Polje (dio UP 272 i dio UP 273), u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Gornje Loznice („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 23/12) donosi:

RJEŠENJE

Investitoru Bećirbašić Mirzi 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 lokaciji koju čini katastarska parcela broj 89/3 KO Bijelo Polje (dio UP 272 i dio UP 273), u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Gornje Loznice („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 23/12), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima.

Obrazloženje

Aktom broj 17-332/23-65 od 19.09.2023.godine, investitor Bećirbašić Mirza 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 lokaciji koju čini katastarska parcela broj 89/3 KO Bijelo Polje (dio UP 272 i dio UP 273), u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Gornje Loznice („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 23/12).

Glavna gradska arhitektica je razmotrila zahtjev imenovanog, idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovanog od strane D.O.O. „INTESA GROUP“ Bijelo Polje, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 89/3 KO Bijelo Polje (dio UP 272 i dio UP 273), u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Gornje Loznice („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, 82/20, 086/22 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 Detaljnog urbanističkog plana naselja Gornje Loznice, 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 predpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. 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. 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 Gornje Loznice, urbanističke parcele UP 272 i 273 nalaze u zoni stanovanja srednje gustine (SS), gdje je stanovanje definisano kao pretežna namjena. Prema tehničkoj dokumentaciji i urbanističko-tehničkim uslovima broj 06/2-332/22-5111/3-76 od 21.12.2022.godine, izdatim od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, na lokaciji površine 500m², koju čini katastarska parcela broj 89/3 KO Bijelo Polje (dio UP 272 i dio UP 273), shodno Elaboratu parcelacije po planskom dokumentu, ovjerenom od strane Uprave za katastar i državnu imovinu dana 12.09.2022.godine, projektovana je izgradnja stambenog objekta. Shodno navedenom, bruto građevinska površina novoprojektovanog objekta iznosi BGP: 200,00 m² (planom nije propisana maksimalna BGP objekta); indeks izgrađenosti parcele: 0,4 (planom propisan maksimalno: 1,6); indeks zauzetosti parcele: 0,4 (planom propisan maksimalno: 0,4); spratnost objekta je P+0 (planom propisano P+2+PK); maksimalna visinska kota objekta: 6,21m (planom propisana maksimalna visinska kota objekta: 18,5m), sa ispoštovanim

odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom lokaciji i objektu, 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 Gornje Loznice ("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 list nepokretnosti 4542 – prepis od 06.12.2022. godine, izdatim od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 89/3 KO Bijelo Polje, upisana na ime investitora Bećirbašić Mirze, kao svojina 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 Bećirbašić Mirzi iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta projektovanog od strane D.O.O."INTESA GROUP" Bijelo Polje, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 89/3 KO Bijelo Polje (dio UP 272 i dio UP 273), u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Gornje Loznice ("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.



Dostavljeno:
- Bećirbašić Mirzi
- arhivi