



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- 72/1

01.11.2023. godine.

Za: **AMELA ŠEHOVIĆ MEDENICA**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/23- 72 od 17.10.2023. 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 rekonstrukciju postojećeg stambeno – poslovnog objekta, projektovanog od strane D.O.O. "INTESA GROUP" Bijelo Polje, na dijelu urbanističke parcele UP 211 (zona 2), koji čine katastarska parcela broj 1005/1 i katasatrska parcela broj 1006 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog - urbanističkog plana Centralne zone- Izmjene i dopune ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 11/18).



S poštovanjem,

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

Prilog: Rješenje broj 17-332/23-72/1 od 01.11.2023. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: 17-332/23- 72/1
Bijelo Polje, 01.11.2023.godine.

Glavna gradska arhitektica, na osnovu člana 87. u vezi sa stavom 4. tačka 1. 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 investitorke Amele Šehović Medenica iz Bijelog Polja, broj 17-332/23-72 od 17.10.2023.godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju postojećeg stambeno – poslovnog objekta, projektovanog od strane D.O.O. “INTESA GROUP” Bijelo Polje, na dijelu urbanističke parcele UP 211(zona 2), koji čine katastarska parcela broj 1005/1 i katastarska parcela broj 1006 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje – Izmjene i dopune (“Službeni list CG-opštinski propisi” broj 11/18), donosi:

R J E Š E N J E

Investitorki Ameli Šehović Medenica iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju postojećeg stambeno – poslovnog objekta, projektovanog od strane D.O.O. “INTESA GROUP” Bijelo Polje, na dijelu urbanističke parcele UP 211 (zona 2), koji čine katastarska parcela broj 1005/1 i katastarska parcela broj 1006 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje – Izmjene i dopune (“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 17-332/23-72 od 17.10.2023.godine, investitorka Amela Šehović Medenica iz Bijelog Polja, podnijela je Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju postojećeg stambeno – poslovnog objekta, projektovanog od strane D.O.O. “INTESA GROUP” Bijelo Polje, na dijelu urbanističke parcele UP 211 (zona 2), koji čine katastarska parcela broj 1005/1 i katastarska parcela broj 1006 KO Bijelo Polje, u



zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje – Izmjene i dopune ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 11/18).

Glavna gradska arhitektica je razmotrila zahtjev imenovane, idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju postojećeg stambeno – poslovnog objekta, projektovanog od strane D.O.O. "INTESA GROUP" Bijelo Polje, na dijelu urbanističke parcele UP 211 (zona 2), koji čine katastarska parcela broj 1005/1 i katastarska parcela broj 1006 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje – Izmjene i dopune ("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 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 je da se predmetna urbanistička parcela broj UP 211 (zona 2), nalazi u zoni koja je Izmjenama i dopunama DUP-a Centralne zone Bijelo Polje, planirana za stanovanje srednje gustine (SS). Površine za stanovanje (S) su površine koje su planskim dokumentom pretežno namijenjene za stalno i povremeno stanovanje. Mogu se graditi objekti koji ne ometaju osnovnu namjenu i koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja i to: trgovine i ugostiteljski objekti, objekti za smještaj turista, poslovni sadržaji u prizemljima i mezaninima stambenih objekata, objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i



socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, objekti i mreže infrastrukture, parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (stanara, zaposlenih), stanice za snadbijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice) u skladu sa tehničkim propisima.

Shodno navedenom planskom dokumentu, ukoliko je na urbansitičkoj 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 06/5-332/23-154/4-39 od 08.05.2023.godine, izdatim od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, na dijelu urbanističke parcele UP 211 (zona 2), koji čine katastarska parcela broj 1005/1 i katastarska parcela broj 1006 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.), evidentiranog na katastarskoj parceli 1006 KO Bijelo Polje, u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima i namjeni, spratnosti suteran, prizemlje i sprat, bruto površine osnove prizemlja: 112m².

Uvidom u grafički prilog plana-Analiza postojećeg stanja, utvrđeno da je na katastarskoj parceli broj 1006 KO Bijelo Polje, evidentiran objekat spratnosti S+P+1, i uvidom u list nepokretnosti 920-prepis KO Bijelo Polje, upisan kao porodično-stambena zgrada sa poslovanjem. Uvidom u ovjerenu i potpisanu geodetsku podlogu geodetske ovlaštene organizacije "Geodeting"d.o.o Bijelo Polje od jula 2023.godine, data je tabelarno i bruto površina postojećeg objekta po etažama i glasi: BGP podruma: 112m², BGP prizemlja: 114m² i BGP sprata : 125m².

Prema tehničkoj dokumentaciji, na dijelu urbanističke parcele UP 211 KO Bijelo Polje koji čine katastarska parcela broj 1005/1 i katastarska parcela broj 1006 KO Bijelo Polje (ukupne površine 375m²), u vlasništvu investitora, predviđena je rekonstrukcija stambeno-poslovnog objekta u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima i namjeni: BGP suterana iznosi: 112 m², BGP prizemlja iznosi: 114m² i BGP sprata iznosi: 125m², a ukupna BGP objekta iznosi: 351m², spratnosti nepromijenjene : S+P+1, 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 zadržavaju postojeći horizontalni i vertikalni gabarit, 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 ulice, označene kao katastarska parcela broj 1074 KO Bijelo Polje, vlasništvo Opštine Bijelo Polje u obimu prava 1/1.

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 Centralne zone Bijelo Polje – Izmjene i dopune ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 11/18), i predmetnu tehničku dokumentaciju, Glavna gradska arhitektica konstatuje da su arhitektonske karakteristike idejnog rješenja arhitektonskog projekta rekonstrukcije stambeno- poslovnog objekta,



usaglašene sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, a urbanistički parametri su u okviru postojećih.

Uvidom u list nepokretnosti 920 – prepis od 17.10.2023. godine, izdatim od strane Uprave za katastar i državnu imovinu Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da su katastarske parcele broj 1005/1 i 1006 KO Bijelo Polje, upisane na ime investitorke Amele Šehovic Medenica iz Bijelog Polja, 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, investitorki Ameli Šehović Medenica iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju postojećeg stambeno – poslovnog objekta, projektovanog od strane D.O.O. "INTESA GROUP" Bijelo Polje, na dijelu urbanističke parcele UP 211 (zona 2), koji čine katastarska parcela broj 1005/1 i katastarska parcela broj 1006 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje – Izmjene i dopune ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 11/18), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima koji se zadržavaju kao postojeći.

Saglasno izloženom, ovaj javnopravni organ odlučio je kao u dispozitivu ovog rješenja.

NAPOMENA: Što se tiče nomenklature etaže podrum/suteren, ista je u Idejnom rješenju, kao i u rješenju o saglasnosti ovog organa, usklađena sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list Crne Gore“ br. 024/10 i 033/14).

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:

- Šehović Medenica Ameli
- arhivi