



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- 75/1

21.11.2023. godine.

Za: **PUHOVIĆ ELVIR**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/23- 75 od 06.11.2023. 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 urbanističkoj parceli UP 451 i dijelu urbanističke parcele UP 450, koje čini dio katastarske parcele 514/4 KO Resnik KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Resnik („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 23/12).



S poštovanjem,

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

Prilog: Rješenje broj 17-332/23-75/1 od 21.11.2023. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: 17-332/23- 75/1
Bijelo Polje, 21.11.2023.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 Puhović Elvira iz Bijelog Polja, broj 17-332/23-75 od 06.11.2023.godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovanog od strane D.O.O. „INTESA group“ Bijelo Polje, na urbanističkoj parceli UP 451 i dijelu urbanističke parcele UP 450, koje čini dio katastarske parcele 514/4 KO Resnik KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Resnik („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 23/12) donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru Puhović Elviru 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 urbanističkoj parceli UP 451 i dijelu urbanističke parcele UP 450, koje čini dio katastarske parcele 514/4 KO Resnik KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Resnik („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 23/12) 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 17-332/23-75 od 06.11.2023.godine, investitor Puhović Elvir 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 urbanističkoj parceli UP 451 i dijelu urbanističke parcele UP 450, koje čini dio katastarske parcele 514/4 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Resnik („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 urbanističkoj parceli UP 451 i dijelu urbanističke parcele

UP 450, koje čini dio katastarske parcele 514/4 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana 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 spolnjem 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 je da se u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Resnik, urbanističke parcele UP 450 i 451, nalaze u zoni stanovanja srednje gustine (SS), gdje je stanovanje definisano kao pretežna

namjena. Prema tehničkoj dokumentaciji i urbanističko-tehničkim uslovima broj 06/5-332/23-276/4-63 od 16.08.2023. godine, izdatim od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, na lokaciji (urbanističkoj parceli UP 451 i dijelu urbanističke parcele UP 450), koju čini dio katastarske parcele 514/4 KO Resnik, vlasništvo investitora (površine 408m²), shodno Elaboratu parcelacije po planskom dokumentu, ovjerenom od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Bijelo Polje dana 11.10.2023. godine, projektovana je izgradnja stambenog objekta. Shodno navedenom i uvidom u Detaljni urbanistički plan Resnik, utvrđeno da za premetnu lokaciju važe parametri iz planskog dokumenta koji se odnose na površinu parcele od 300m² do 500m². Uvidom u tehničku dokumentaciju bruto građevinska površina novoprojektovanog objekta iznosi BGP: 207.98m² (planom nije propisana); indeks izgrađenosti parcele iznosi: 0,51 (planom propisan maksimalno: 1,6); indeks zauzetosti parcele iznosi: 0,25 (planom propisan maksimalno: 0,4); spratnost objekta je P+1 (planom propisana maksimalna spratnost objekta: P+2+Pk), maksimalna visinska kota objekta: 7.33m (planom propisana maksimalno 18.5m), sa ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom lokaciji i objektu, koji je predviđen 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 sa ulice broj 6. Takođe je dostavljena ovjerena i potpisana izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i obezbijeđenom prilazu lokaciji i objektu sa javne površine.

Takođe, članom 53 stav 2 istog Zakona, propisano je da lokacija za građenje može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili dijelovi više urbanističkih parcela, određenih elaboratom parcelacije.

Osim navedenog, po članu 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata 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 Detaljni urbanistički 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 1521 – prepis od 31.07.2023. godine, izdatim od strane Uprave za katastar i državnu imovinu Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 514/4 KO Resnik, upisana na ime investitora Puhović Elvira, 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 Puhović Elviru iz Bijelog

Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta projektovanog od strane D.O.O. „INTESA group“ Bijelo Polje, na urbanističkoj parceli UP 451 i dijelu urbanističke parcele UP 450, koje čini dio katastarske parcele 514/4 KO Resnik KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana 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.



Dostavljeno:

- Puhović Elviru
- arhivi