



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: UP 17-332/23- 79/1

30.11.2023. godine.

Za: **ŠABANOVIĆ ENIS**

Veza: Vaš zahtjev broj UP 17-332/23- 79 od 20.11.2023. 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 stambeno objekta, projektovanog lokaciji koju čini katastarska parcela broj 569/12 KO Rasovo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 07/14, „Službeni list CG” broj 96/22).



S poštovanjem,

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

Prilog: Rješenje broj UP 17-332/23-79/1 od 30.11.2023. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: UP 17-332/23-79/1
Bijelo Polje, 30.11.2023.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 Šabanović Enisa iz Bijelog Polja, broj 17-332/23-79 od 20.11.2023.godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovanog od strane D.O.O. „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 20.11.2023. godine u 12:49:22 +01'00', na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 569/12 KO Rasovo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 07/14, „Službeni list CG“ broj 96/22) donosi:

RJEŠENJE

Investitoru Šabanović Enisu 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, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 20.11.2023. godine u 12:49:22 +01'00' na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 569/12 KO Rasovo, 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.

Obrazloženje

Aktom broj 17-332/23-79 od 20.11.2023.godine, investitor Šabanović 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. „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 20.11.2023. godine u 12:49:22 +01'00' na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 569/12 KO Rasovo, 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, projektovano od strane D.O.O. „INTESA group“ Bijelo Polje, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 569/12 KO Rasovo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-



opštinski propisi" broj 07/14, „Službeni list CG" broj 96/22) i odlučila kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

Članom 87 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG" br.64/17, 44/18, 63/18,11/19 i 86/22 i 04/23), propisano je da se radi sprovođenja državnih smjernica razvoja arhitekture, u Ministarstvu imenuje državni arhitekta. Članom 87 stav 4 tačka 1 Zakona, propisano je da glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje zgrade, trga, skvera, šetališta i gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog Zakona i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji). Shodno članu 88 stav 1 pomenutog Zakona, propisano je da se gore navedeni poslovi glavnog državnog arhitekta, koji se odnose na zgrade do 3000 m², bruto građevinske površine, izuzev hotela, odnosno turističkog naselja sa četii ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, kao i poslovi iz člana 87 stav 4, tačke 2,3,5 i 6, prenose na jedinicu lokalne samouprave. Stavom 3 istog člana propisano da je 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.

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- stav 6 član 87 Zakona.

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 i Izmjena i dopuna 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.). Pri oblikovanju objekata treba ostvariti vizuelnu harmoniju sa prirodnim okruženjem, vizuelnu održivost, interakciju sa prirodnim ekološko-geološkim karakteristikama, izgled objekta uskladiti sa kulturnim okruženjem u kojem funkcioniše, sjediniti kulturne motive i tradicionalne stilove gdje god je to moguće, poštovati principe, tradicionalne, izvorne arhitekture u projektovanju i asimiliranje u lokalni kulturni kontekst.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, utvrđeno je da se u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje i Izmjene i dopune Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje, katastarska parcela broj 569/12 KO Rasovo, nalazi u zoni predviđenoj za stanovanje male gustine SMG -TIP 1. Na predmetni prostor, shodno navedenom planskom dokumentu primjenjuju se direktne smjernice, obzirom da je isti u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja, a izvan definisanih granica DUP-ova (postojećih i planiranih).

Prema tehničkoj dokumentaciji i urbanističko-tehničkim uslovima broj 06/5-332/23-5171/6-114 od 23.01.2023. godine, izdatim od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 569/12 KO Rasovo, vlasništvo investitora (površine 641m²), projektovana je izgradnja stambenog objekta. Veličina parcele za namjenu SMG-TIP 1 na koju se računaju urbanistički parametri iznosi minimalno 300m², a maksimalno 600m². Uvidom u tehničku dokumentaciju utvrđeno da su urbanistički parametri računati na površinu parcele od 600m². Stim u vezi, bruto građevinska površina novoprojektovanog objekta iznosi BGP: 269.95m² (planom propisana maksimalna BGP objekata: 500m²); indeks izgrađenosti parcele iznosi: 0,45 (planom propisan maksimalno: 1,0); indeks zauzetosti parcele iznosi: 0,26 (planom propisan maksimalno: 0,3); spratnost objekta je P+1 (planom propisana maksimalna spratnost objekta: tri nadzemne etaže), 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 obezbijeđenom saobraćajnom priključku na javnu saobraćajnicu katastarsku parcelu broj 691 KO Rasovo, preko pristupnog puta, katastarskih parcela broj 569/5, 569/7, 569/9 i 569/11 KO Rasovo, na kojima je Šabanović Enis sopstvenik-suposjednik. 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 djelovi više urbanističkih parcela, određenih elaboratom parcelacije.

Na osnovu uvida u Prostorno - urbanistički plan Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 07/17 i „Službeni list CG broj” 96/22) i predmetnu tehničku dokumentaciju, Glavna gradska arhitektika 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 423 – prepis od 09.01.2023. godine, izdatim od strane Uprave za katastar državnu imovinu Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 569/12 KO Rasovo, upisana na ime investitora Šabanović Enisa, kao sopstvenik-posjednik u obimu prava 1/1.

Pri obrazlaganju ovog rješenja, Glavna gradska arhitektika 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 arhitektika je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti, investitoru Šabanović Enisu iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno objekta projektovanog od strane D.O.O. „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 20.11.2023. godine u 12:49:22 +01'00' na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 569/12 KO Rasovo, 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 prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u roku od 15 dana od prijema istog, preko službe glavnog gradskog arhitekta.



GLAVNA GRADSKA ARHITEKTICA

[Signature]
Arh. Biserā Alihodžić dipl.ing.

Dostavljeno:

- Šabanović Enisu
- arhivi