



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- 82/1

08.12.2023. godine.

Za: **BAKIĆ RADOJE**

Veza: Vaš zahtjev broj UP 17-332/23- 82 od 29.11.2023. 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 na urbanističkoj parceli UP 506, koju čini dio katastarske parcele broj 260/1 KO Nedakusl, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Nedakusl („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 05/19)



S poštovanjem,

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

Prilog: Rješenje broj UP 17-332/23-82/1 od 08.12.2023. 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 Bakić Radoja iz Bijelog Polja, broj UP 17-332/23-82 od 29.11.2023.godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju porodično- stambenog objekta, projektovanog od strane D.O.O. „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 28.11.2023. godine u 12:26:47 +01'00' na urbanističkoj parceli UP 506, koju čini dio katastarske parcele broj 260/1 KO Nedakuse, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Nedakusi („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 05/19) donosi:

RJEŠENJE

Investitoru Bakić Radoju iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju porodično- stambenog objekta, projektovanog od strane D.O.O. „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 28.11.2023. godine u 12:26:47 +01'00' na urbanističkoj parceli UP 506, koju čini dio katastarske parcele broj 260/1 KO Nedakusi, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Nedakusi („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 05/19) u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima.

Obrazloženje

Aktom broj UP 17-332/23-82 od 29.11.2023.godine, investitor Bakić Radoje iz Bijelog Polja, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju porodičnog stambenog objekta, projektovanog od strane D.O.O. „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 28.11.2023. godine u 12:26:47 +01'00' na urbanističkoj parceli UP 506, koju čini dio katastarske parcele broj 260/1 KO Nedakusi, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Nedakusi („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 05/19).

Glavna gradska arhitektica je razmotrila zahtjev imenovanog, idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju porodičnog stambenog objekta, projektovano od strane D.O.O. „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 28.11.2023. godine u 12:26:47 +01'00' na urbanističkoj parceli UP 506, koju čini dio katastarske parcele broj 260/1 KO Nedakusi, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Nedakusi („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 05/19) 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 Nedakusi („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 05/19), utvrđeno je da će se pri rješavanju zahtjeva korisnika za gradnjom ili intervencijom na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeti unaprijeđenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Krovovi mogu biti projektovani kao kosi ili ravni krovovi. 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. Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. U ograđivanju koristiti tradicionalne elemente, forme i materijale.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta i Detaljni urbanistički plan Nedakusi, utvrđeno je da se urbanistička parcela UP 506 nalazi u zoni planiranoj za stanovanje srednjih gustina (SS), gdje je stanovanje definisano kao pretežna namjena. Prema tehničkoj dokumentaciji i dostavljenoj ovjerenoj i potpisanoj Izjavi ovlaštene geodetske organizacije D.O.O. „Geoteting“ Bijelo Polje od 21.03.2023. godine, urbanistička parcela UP 506 je površine 627m² i sastoji se od dijela katastarske parcele broj 260/1 KO Nedakusi, preuzeto iz Elabrata parcelacije po planskom dokumentu koji je izrađen od iste geodetske organizacije i ovjeren od Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Bijelo Polje, dana 12.04.2023. godine. Na predmetnoj katastarskoj parceli je shodno navedenoj Izjavi evidentirana postojeća kuća i zgrada površine 135m². Shodno Zapisniku Urbanističko-građevinskog inspektora, Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine broj 121-3-1-BP-62 od 23.11.2023.godine, koji je dostavljen u okviru predmetnog idejnog rješenja, po prijavi vlasnika Bakić Radoja za uklanjanje stambenog objekta, odobreno je rušenje postojećeg porodično stambenog objekta, koji se nalazi na UP 506 koju čini katastarska parcela broj 260/1 KO Nedakusi, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Nedakusi.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je na predmetnoj urbanističkoj parceli planirana izgradnja porodično-stambenog objekta bruto građevinske površine novoprojektovanog objekta BGP: 260,15 m² (planom propisana maksimalno 751,88 m²); indeks izgrađenosti parcele iznosi: 0,42 (planom propisan maksimalno: 1,2); indeks zauzetosti parcele iznosi: 0,22 (planom propisan maksimalno: 0,3); spratnost objekta je: P+1 (planom propisana maksimalna spratnost objekta: P+1+Pk); visinska kota objekta iznosi:



9,47m (planom nije propisana), 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 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, preko lokalnog puta katastarske parcele broj 161 KO Nedakusi.

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 Detaljni urbanistički plan Nedakusi („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 05/19) i predmetnu tehničku dokumentaciju, Glavna gradska arhitektica konstatuje da su arhitektonske karakteristike idejnog rješenja arhitektonskog projekta izgradnje porodično stambenog objekta, usaglašene sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovnim urbanističkim parametrima, propisanim navedenim planskim dokumentom.

Uvidom u posjedovni list 6 - izvod od 31.10.2023. godine, izdatim od strane Uprave za katastar državnu imovinu Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 260/1 KO Nedakusi, upisana na ime investitora Bakić Radoja, 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 Bakić Radoju iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju porodično-stambenog objekta projektovanog od strane D.O.O. „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 28.11.2023. godine u 12:26:47 +01'00', na urbanističkoj parceli UP 506, koju čini dio katastarske parcele broj 260/1 KO Nedakusi, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Nedakusi („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 05/19), 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

Arh. Bisera Alihodžić dipl.ing.

Dostavljeno:

- Bakić Radoju
- arhivi