



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- 84/1

15.12.2023. godine.

Za: **MUCEVIĆ MENAN**

Veza: Vaš zahtjev broj UP 17-332/23- 84 od 08.12.2023. 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 ekonomskog objekta – farma koka nosilja, projektovanog na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 818/1 KO Poda u zahvatu Prostorno - urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list Crne Gore -opštinski propisi” broj 07/14 i „Službeni list Crne Gore” broj 96/22).



S poštovanjem,

Arh. Bisera Alihodžić, dipl.ing.

Glavna gradska arhitektica

Prilog: Rješenje broj UP 17-332/23-84/1 od 15.12.2023. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: UP 17-332/23- 84/1
Bijelo Polje, 15.12.2023. 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 Crne Gore“ 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 Crne Gore “ broj 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu investitora Mucević Menana iz Bijelog Polja, broj UP 17-332/23-84 od 08.12.2023.godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju ekonomskog objekta - farma koka nosilja, projektovanog od strane D.O.O. "INTESA group" Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 01.12.2023. godine u 09:58:14 +01'00', na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 818/1 KO Poda, u zahvatu Prostorno - urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi“ broj 07/14 i „Službeni list Crne Gore“ broj 96/22), donosi:

RJEŠENJE

Investitoru Mucević Menanu iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju ekonomskog objekta - farma koka nosilja, projektovanog od strane D.O.O. "INTESA GROUP" Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 01.12.2023. godine u 09:58:14 +01'00', na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 818/1 KO Poda, u zahvatu Prostorno - urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list Crne Gore -opštinski propisi“ broj 07/14 i „Službeni list Crne Gore“ broj 96/22), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima.

Obrazloženje

Aktom broj UP 17-332/23-84 od 08.12.2023.godine, investitor Mucević Menan iz Bijelog Polja, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju ekonomskog objekta - farma koka nosilja, projektovanog od strane D.O.O. "INTESA group" Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 01.12.2023. godine u 09:58:14 +01'00', na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 818/1 KO Poda, u zahvatu Prostorno - urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list Crne Gore -opštinski propisi“ broj 07/14 i „Službeni list Crne Gore“ broj 96/22).

Glavna gradska arhitektica je razmotrila zahtjev imenovane, idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju ekonomskog objekta - farma koka nosilja, projektovano od strane D.O.O. "INTESA group" Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta

dana 01.12.2023. godine u 09:58:14 +01'00', na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 818/1 KO Poda, u zahvatu Prostorno - urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list Crne Gore -opštinski propisi” broj 07/14 i „Službeni list Crne Gore” broj 96/22) 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 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 i Prostorno - urbanistički plan Opštine Bijelo Polje, utvrđeno je da se predmetna lokacija- katastarska parcela broj 818/1 KO Poda, nalazi na poljoprivrednom zemljištu van zahvata Generalnog urbanističkog rješenja, u području za koje se primjenjuju smjernice za izgradnju u okviru građevinskog područja seoskih naselja na negrađevinskom zemljištu. Unutar građevinskog područja naselja (sela) u nekim slučajevima je i poljoprivredno zemljište koje je definisano kao negrađevinsko. Na parceli je dozvoljena izgradnja stambenih objekata porodičnog stanovanja, poljoprivrednih i ekonomskih objekata poljoprivrednog domaćinstva, a kao zasebni objekti mogu se graditi i pomoćni objekti i garaže. Minimalno rastojanje objekata od susjedne parcele iznosi 10 m.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 818/1 KO Poda (površine 9978m²), projektovana izgradnja ekonomskog objekta - farme koka nosilja. Shodno navedenom, bruto građevinska površina novoprojektovanog objekta iznosi BGP: 307,15 m² (planom nije propisana maksimalna BGP objekta); indeks izgrađenosti parcele iznosi: 0,03 (planom na ukupnoj parceli propisan



maksimalno: 0,80); indeks zauzetosti parcele iznosi: 0,03 (planom na ukupnoj parceli propisan maksimalno: 0,40); spratnost objekta je: P+0 (planom propisana maksimalna spratnost objekata: P+1 u skladu sa namjenom objekta, odnosno P za ekonomske i pomoćne objekte), 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 lokaciji, preko katastarske parcele 787/1 KO Poda upisane u katastarsku evidenciju kao- nekategorisani putevi, koja je u vlasništvu Crna Gora u obimu prava svojina 1/1 i Opština Bijelo Polje u obimu prava raspolaganja 1/1. Takođe je dostavljena ovjerena i potpisana izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i obezbijeđenom prilazu lokaciji i objektu sa javne površine.

Na osnovu uvida u Prostorno - urbanistički plan Opštine Bijelo Polje („Službeni list Crne Gore -opštinski propisi” broj 07/14 i „Službeni list Crne Gore” broj 96/22) i predmetnu tehničku dokumentaciju, Glavna gradska arhitektica konstatuje da su arhitektonske karakteristike idejnog rješenja arhitektonskog projekta izgradnje ekonomskog objekta – farma koka nosilja, usaglašene sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovnim urbanističkim parametrima, propisanim navedenim planskim dokumentom.

Uvidom u list nepokretnosti 246 –izvod od 08.12.2023. godine, izdatim od strane Uprave za katastar i državnu imovinu Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 818/1 KO Poda, upisana na ime Mucević Menana, 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 Mucević Menanu iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju ekonomskog objekta - farma koka nosilja, projektovanog od strane D.O.O. “INTESA group” Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 01.12.2023. godine u 09:58:14 +01'00' na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 818/1 KO Poda, u zahvatu Prostorno - urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list Crne Gore -opštinski propisi” broj 07/14 i „Službeni list Crne Gore” 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.



Dostavljeno:

- Mucević Menanu
- arhivi