



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- 87/1

25.12.2023. godine.

Za: **NOVOVIĆ TIMOŠENKO**

Veza: Vaš zahtjev broj UP 17-332/23- 87 od 13.12.2023. 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 stambenog objekta, projektovanog na urbanističkoj parceli UP 318, koju čini dio katastarske parcele broj 1427/1 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Nikoljac („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi” broj 05/17).



S poštovanjem,

Arh. Bisera Alihodžić, dipl.ing.

Glavna gradska arhitektica

Prilog: Rješenje broj UP 17-332/23-87/1 od 25.12.2023. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: UP 17-332/23-87/1
Bijelo Polje, 25.12.2023.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 Crne Gore“ broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu investitora Novović Timošenka iz Bijelog Polja, broj UP 17-332/23-87 od 13.12.2023. godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovanog od strane D.O.O. „S2PLAN“ Rožaje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta 06.12.2023. godine u 08:22:11 +01'00' na urbanističkoj parceli UP 318, koju čini dio katastarske parcele broj 1427/1 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Nikoljac („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi“ broj 05/17) donosi:

RJEŠENJE

Investitoru Novović Timošenku iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovanog od strane D.O.O. „S2PLAN“ Rožaje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 06.12.2023. godine u 08:22:11 +01'00', na urbanističkoj parceli UP 318, koju čini dio katastarske parcele broj 1427/1 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Nikoljac („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 05/17), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima.

Obrazloženje

Aktom broj UP 17-332/23-87 od 13.12.2023.godine, investitor Novović Timošenko 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. „S2PLAN“ Rožaje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 06.12.2023. godine u 08:22:11 +01'00', na urbanističkoj parceli UP 318, koju čini dio katastarske parcele broj 1427/1 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Nikoljac („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 05/17).

Glavna gradska arhitektica je razmotrila zahtjev imenovanog, idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovanog od strane D.O.O. „S2PLAN“ Rožaje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 06.12.2023. godine u

08:22:11 +01'00', na urbanističkoj parceli UP 318, koju čini dio katastarske parcele broj 1427/1 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Nikoljac („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 05/17) 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 Nikoljac, predviđeno je da rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom ili intervencijom na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se 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. Kako se radi uglavnom o stambenim objektima koji se implementiraju u već djelimično izgrađeni prostor, novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprijede postojeći ambijent. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže stambenu namjenu objekta, a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata. 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. Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom. U ograđivanju koristiti tradicionalne elemente, forme i materijale.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta i Detaljni urbanistički plan naselja Nikoljac, utvrđeno je da se predmetna lokacija – urbanistička parcela UP 318 koju čini dio katastarske parcele broj 1427/1 KO Bijelo Polje, nalazi u zoni planiranoj za stanovanje srednjih gustina (SS), gdje je stanovanje definisano kao pretežna namjena. Na katastarskoj parceli broj 1427/1 KO Bijelo Polje je shodno planskom dokumentu i kopiji plana, evidentiran postojeći objekat (objekat br.1), prema listu nepokretnosti porodično stambena zgrada, površine osnove prizemlja - 129m² i spratnosti P+1.

Shodno planskom dokumentu- *Uslovi za izgradnju objekata* -Uslovi za postojeće objekte, propisano je da svi postojeći objekti mogu pretrpjeti i totalnu rekonstrukciju,



odnosno postojeći objekat se može porušiti i izgraditi novi, pri čemu važe uslovi koji su u planu dati za izgradnju novog objekta, odnosno mora se poštovati zadata građevinska linija, odnos prema susednim parcelama kao i zadati urbanistički parametri.

Stim u vezi, tehnička dokumentacija sadrži opis postojećeg stanja na predmetnoj katastarskoj parceli sa grafičkim priložima, kojim je predviđeno uklanjanje svih postojećih objekata sa parcele, radi izgradnje novoplaniranog objekta.

Shodno navedenom prema tehničkoj dokumentaciji na urbanističkoj parceli UP 318 (površine 582m²), koju čini dio katastarske parcele broj 1427/1 KO Bijelo Polje, projektovana je izgradnja stambenog objekta, bruto građevinske površine BGP: 172.32 m² (planom propisana maksimalna BGP objekata: 500.00m²); površine pod objektom: 172.32m² (planom propisana maksimalna površina pod objektom : 174.60m²), indeks izgrađenosti parcele iznosi: 0,29 (planom propisan maksimalno: 0,86); indeks zauzetosti parcele iznosi: 0,29 (planom propisan maksimalno: 0,30); spratnost objekta je: P+0 (planom propisana maksimalna spratnost objekta: P+2), sa ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom lokaciji i objektu koja je predviđena planskim dokumentom, preko katastarske parcele broj 1412/2 KO Bijelo Polje, upisane u list nepokretnosti kao -nekategorisani putevi u vlasništvu Crna Gora u obimu prava 1/1 i Opština Bijelo Polje u obimu raspolaganja 1/1.

Takođe je konstatovano da je uz zahtjev priložena ovjerena i potpisana izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i obezbijeđenom saobraćajnom priključku shodno planskom dokumentu, kao i potpisana i ovjerena izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i obezbijeđenom prilazu lokaciji i objektu sa javne površine.

Na osnovu uvida u Detaljni urbanistički plan opštine Nikoljac („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi” broj 05/17) 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 list nepokretnosti 1996 – prepis od 12.12.2023. godine, izdatim od strane Uprave za katastar državnu imovinu PJ Bijelo Polje, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 1427/1 KO Bijelo Polje, upisana na ime investitora Novović Timošenka, 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 Novović Timošenku iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta projektovanog od strane D.O.O. „S2PLAN“ Rožaje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 06.12.2023. godine u 08:22:11 +01'00', na urbanističkoj parceli UP 318, koju čini dio katastarske parcele broj 1427/1 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Nikoljac („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi” broj 05/17) 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:

- Novović Timošenku
- arhivi