



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- 88/1

29.12.2023. godine.

Za: **MUŠOVIĆ BILSEN**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/23- 88 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 poslovno stambenog objekta, projektovanog na urbanističkoj parceli UP 151 (zona B blok 2), koju čini katastarska parcela broj 184/3 KO Ravna Rijeka, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kruševo („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 28/15).



S poštovanjem,

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

Prilog: Rješenje broj UP 17-332/23-88/1 od 29.12.2023. 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 Mušović Bilsen iz Bijelog Polja, broj UP 17-332/23-88 od 13.12.2023.godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta, projektovanog od strane D.O.O. „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 13.12.2023. godine u 13:22:28 +01'00', na urbanističkoj parceli UP 151 (zona B, blok 2) koju čini katastarska parcela broj 184/3 KO Ravna Rijeka, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kruševo („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 28/15) donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru Mušović Bilsenu iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta, projektovanog od strane D.O.O. „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 13.12.2023. godine u 13:22:28 +01'00', na urbanističkoj parceli UP 151 (zona B blok 2) koju čini katastarska parcela broj 184/3 KO Ravna Rijeka u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kruševo („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 28/15), 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 UP 17-332/23-88 od 13.12.2023.godine, investitor Mušović Bilsen iz Bijelog Polja, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta, projektovanog od strane D.O.O. „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 13.12.2023. godine u 13:22:28 +01'00', na urbanističkoj parceli UP 151 (zona B blok 2) koju čini katastarska parcela broj 184/3 KO Ravna Rijeka, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kruševo („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 28/15).

Glavna gradska arhitektica je razmotrila zahtjev imenovanog, idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta, projektovano od



strane D.O.O. „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 13.12.2023. godine u 13:22:28 +01'00', na urbanističkoj parceli UP 151 (zona B blok 2) koju čini katastarska parcela broj 184/3 KO Ravna Rijeka, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kruševo („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 28/15) 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 Kruševo, utvrđeno je da urbanistički koncept izgradnje mora uvažavati oblikovanje urbanističko-arhitektonskih cjelina i maksimalno se prilagođavati konfiguraciji terena, klimatskim uslovima uz upotrebu autohtonih materijala i vegetacije. Tipovi objekata su slobodno stojeći i objekti u nizu (dvojni). Oblikovanje i forma objekta su jednostavni, prilagođeni ambijentu koji uz primjenu savremenih materijala afirmišu ambijentalne kvalitete planskog područja. Nagib krovnih ravni treba uskladiti sa klimatskim uslovima. Krovove raditi kose dvovodne, četvorovodne ili složene sa odgovarajućim nagibom i maksimalnom visinom nadzitka 1,20m ili ravne.

Urbanistička parcela UP 151 zona B blok 2, nalazi se u zoni planiranog stanovanja srednje gustine (SS) TIP 3, gdje je porodično stanovanje definisano kao pretežna namjena. U prizemljima stambenih objekata se mogu formirati sadržaji poslovanja kompatibilni sa stanovanjem. Sadržaji poslovanja kao prateći sadržaji stanovanja, treba da služe za zadovoljenje osnovnih potreba stanovnika iz ove oblasti: centralne djelatnosti, trgovina, usluge, ugostiteljstvo, zanatstvo (radionice, servisi, prodavnice), odnosno čiste djelatnosti, koje su kompatibilne sa stanovanjem.

Uvidom u dostavljenu tehničku dokumentaciju i planski dokument, konstatovano je da je na predmetnoj urbanističkoj parceli UP 151 koju čini katastarska parcela broj 184/3 KO Ravna Rijeka (površine 294m²), prema Elaboratu parcelacije po planskom dokumentu, ovjerenom od strane Uprave za katastar i državnu imovinu dana 06.11.2023.godine, projektovana izgradnja slobodno stojećeg stambeno poslovnog objekta, bruto građevinske površine objekta BGP: 177,46 m² (planom propisana maksimalno 298 m²); površina pod objektom je: 88,73 m² (planom propisana maksimalno: 89 m²); indeks izgrađenosti parcele iznosi: 0,60 (planom propisan maksimalno: 1,0); indeks zauzetosti parcele iznosi: 0,30 (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 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-magistralnog puta, preko katastarskih parcela broj 183/2 i 184/6 KO Ravna Rijeka. Za prilaz lokaciji i objektu, investitor je dostavio ovjerenu saglasnost vlasnika navedenih katastarskih parcela, da može koristiti njegove parcele kao pristupni put.

Na osnovu uvida u Detaljni urbanistički plan Kruševo („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 28/15) i predmetnu tehničku dokumentaciju, Glavna gradska arhitektica konstatuje da su arhitektonske karakteristike idejnog rješenja arhitektonskog projekta izgradnje stambeno poslovnog objekta, usaglašene sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovnim urbanističkim parametrima, propisanim navedenim planskim dokumentom.

Uvidom u list nepokretnosti 421 - izvod od 08.12.2023.godine, izdatim od strane Uprave za katastar državnu imovinu Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 184/3 KO Ravna Rijeka, upisana na ime investitora Mušović Bilsena, 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 Mušović Bilsenu iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta projektovanog od strane D.O.O. „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 13.12.2023. godine u 13:22:28 +01'00', na urbanističkoj parceli UP 151 (zona B, blok 2), koju čini katastarska parcela broj 184/3 KO Ravna Rijeka, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kruševo („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 28/15), 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. Bišera Alihodžić dipl.ing.

Dostavljeno:

- Mušović Bilsenu
- arhivi