



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: 17-332/23- 54/1

14.08.2023. godine.

Za: **MEMOVIĆ ENESA**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/23- 54 od 04.08.2023. 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 lokaciji koju čini katastarska parcela broj 245/3 KO Potkrajci, u zahvatu Prostorno - urbanističkog plana opštine Bijelo Polje ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 07/14, "Službeni list CG" br.96/22).



S poštovanjem,
Arh. Biserka Alihodžić, dipl.ing.
Glavna gradska arhitektica

Prilog: Rješenje broj 17-332/23-54/1 od 14.08.2023. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: 17-332/23- 54/1
Bijelo Polje, 14.08.2023.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 Memović Enese iz Bijelog Polja, broj 17-332/23-54 od 04.08.2023.godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovanog od strane D.O.O. „INTESA GROUP“ Bijelo Polje, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 245/3 KO Potkrajci, u zahvatu Prostorno - urbanističkog plana opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 07/14, „Službeni list CG“ br.96/22), donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru Memović Enesi 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, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 245/3 KO Potkrajci, u zahvatu Prostorno - urbanističkog plana opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 07/14, „Službeni list CG“ br.96/22), 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 17-332/23-54 od 04.08.2023.godine, investitor Memović Enesa iz Bijelog Polja, podnijela 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, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 245/3 KO Potkrajci, u zahvatu Prostorno - urbanističkog plana opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 07/14, „Službeni list CG“ br.96/22).

Glavna gradska arhitektica je razmotrila zahtjev imenovane, 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 245/3 KO Potkrajci, u zahvatu Prostorno - urbanističkog plana opštine Bijelo Polje („Službeni list



CG-opštinski propisi" broj 07/14, "Službeni list CG" br.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 arhitekta 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.).

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta i urbanističko-tehničke uslove broj: 06/5-332/23-183/4-44 od 31.05.2023. godine, izdate od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, utvrđeno da se lokacija koju čini katastarska parcela broj 245/3 KO Potkrajci, nalazi u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polja, van zahvata Generalnog urbanističkog rješenja, gdje se primjenjuju smjernice za izgradnju u okviru građevinskog područja seoskih naselja, gdje je pretežna namjena-stanovanje male gustine (SMG). Shodno smjernicama planskog dokumenta, minimalna površina dijela katastarske parcele za individualno stanovanje je 400m², a maksimalna 625m². U tom smislu, prema tehničkoj dokumentaciji, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 245/3 KO Potkrajci površine P=498m² na koju površinu su računati urbanistički parametri, projektovana je izgradnja stambenog objekta, ukupne bruto građevinske površine objekta BGP: 74,75m² (planom propisana maksimalna BGP objekata: 500m²); indeks izgrađenosti parcele: 0,15 (planom propisan maksimalno : 1,0 na stambenom dijelu parcele); indeks zauzetosti parcele: 0,09 (planom propisan maksimalno: 0,30 na stambenom dijelu parcele); spratnost objekta je: P+Pk (planom propisana maksimalno: P+1+Pk ili tri etaže bez obzira na njihovu nomenklaturu), 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 o usklađenosti sa smjernicama planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih



uslova za oblikovanje i materijalizaciju, sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i obezbijeđenom saobraćajnom priključku u skladu sa propisanim urbanističko-tehničkim uslovima. Investitor je uz idejno rješenje dostavio i notarski zapis ugovora Uzz.br.252/23 od 01.08.2023. godine, koji se odnosi na ustanovljenje prava stvarne službenosti prolaza preko katastarske parcele 245/2 KO Potkrajci u korist katastarske parcele 245/3 KO Potkrajci u širini od 3m, i navedeno pravo službenosti prolaza shodno predmetnom ugovoru biće upisano u posjedovni list vlasnika katastarske parcele broj 245/2 KO Potkrajci. Takođe je dostavljena ovjerena i potpisana izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i obezbijeđenom prilazu lokaciji i objektu sa javne površine- lokalnog puta, označenog kao katastarska parcela broj 1099 KO Potkrajci, preko katastarske parcele 245/2 KO Potkrajci.

Na osnovu uvida u Prostorno - urbanistički plan Opštine Bijelo Polje ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 07/14, "Službeni list CG" br.96/22) 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 posjedovni list 944 –izvod od 15.05.2023. godine, izdatim od strane Uprave za katastar i državnu imovinu Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 245/3 KO Potkrajci, upisana na ime Memović Enese, 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 Memović Enesi iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta projektovanog od strane D.O.O. "INTESA GROUP" Bijelo Polje, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 245/3 KO Potkrajci, u zahvatu Prostorno - urbanističkog plana opštine Bijelo Polje ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 07/14, "Službeni list CG" br.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 ekologije, prostornog planiranja i urbanizma u roku od 15 dana od prijema istog, preko službe glavnog gradskog arhitekta.



GLAVNA GRADSKA ARHITEKTICA

Am. Bišera Alihodžić dipl.ing.

Dostavljeno:

- Memović Enesi
- arhivi