



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 17-332/24- 110/3

17.12.2024. godine.

Za: **BEGOVIĆ IRFAN**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/24 - 110 od 25.11.2024. 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 individualnog stambenog objekta, projektovano od strane D.O.O „BUILDING BIRO” Bijelo Polje, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 515/1 KO Rasovo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 7/14) i Izmjena i dopuna Prostorno - urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list Crne Gore” broj 96/22).



S poštovanjem,

Arh. Bisera Alihodžić, dipl.ing.

Glavna gradska arhitektica

OBRADILI:

Semir Salemović, Spec.sci. Arhitekture
Radosav Kljajević, dipl. pravnik

Semir Salemović
Radosav Kljajević

Dostavljeno:

- Begović Irfanu
- arhivi

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: UP 17-332/24- 110/3
Bijelo Polje, 17.12.2024. godine.

Služba glavnog gradskog arhitekta, 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, 86/22 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, 31/22, 07/23 i 11/23) 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 Begović Irfana iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju individualnog stambenog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 515/1 KO Rasovo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 7/14) i Izmjena i dopuna Prostorno - urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list Crne Gore“ broj 96/22), projektovano od strane D.O.O „BUILDING BIRO“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 13.12.2024. godine u 10:22:04 +01'00', donosi:

RJEŠENJE

Investitoru Begović Irfanu iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju individualnog stambenog objekta, projektovano od strane D.O.O „BUILDING BIRO“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 13.12.2024. godine u 10:22:04 +01'00', na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 515/1 KO Rasovo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 7/14) i Izmjena i dopuna Prostorno - urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list Crne Gore“ broj 96/22), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima.

Obrazloženje

Aktom broj UP 17-332/24-110 od 25.11.2024. godine, investitor Begović Irfan iz Bijelog Polja podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju individualnog stambenog objekta projektovano od strane D.O.O „BUILDING BIRO“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 22.11.2024 godine u 08:42:14 +01'00', na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 515/1 KO Rasovo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 7/14) i Izmjena i dopuna Prostorno - urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list Crne Gore“ broj 96/22).

Imenovani je postupajući po obavještenju ovog javnopravnog organa od 02.12.2024. godine, dostavio dopunu predmetnog zahtjeva sa dopunjenim idejnim



rješenjem arhitektonskog projekta za izgradnju individualnog stambenog objekta, projektovano od strane D.O.O „BUILDING BIRO“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 13.12.2024. godine u 10:22:04 +01'00'.

Služba glavnog gradskog arhitekta je razmotrila predmetni zahtjev i dostavljeno idejno rješenje 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, 82/20, 86/22 i 04/23), 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 postići vizuelnu harmoniju sa prirodnim okruženjem, vizuelnu održivost i 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, uz poštovanje principa tradicionalne, izvorne arhitekture u projektovanju i asimiliranju u lokalni kulturni kontekst.

Na osnovu dostavljenih urbanističko-tehničkih uslova broj 06/5-332/24-657/2-221 od 01.10.2024.godine, izdatih od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, osnovni urbanistički parametri za predmetnu lokaciju- katastarsku parcelu broj 515/1 KO Rasovo, koja se nalazi u zoni planirane namjene stanovanje malih gustina (SMG-TIP 1), su propisani:

- površina lokacije -katastarske parcele broj 515/1 KO Rasovo: 1053m² (veličina urbanističke parcele u odnosu na koju se računaju urbanistički parametri iznosi minimalno 300m², a maksimalno 600m²;
- maksimalni indeks zauzetosti: 0,3;
- maksimalni indeks izgrađenosti: 1,0;
- bruto građevinska površina objekata (max BGP stambenog objekta): 500,00m²;



- maksimalna spratnost objekta: tri nadzemne etaže
- odnos prema građevinskoj liniji: Građevinska linija od magistrale je 15 metara sa obje strane. Građevinska linija novih objekata u odnosu na osovину servisne saobraćajnice je 7,5m ili 3m od ivice trotoara. Minimalna udaljenost slobodno stojećeg objekta iznosi 2,5m od granice susjedne parcele. Kada su dva objekta na parceli, minimalna udaljenost objekata je min 4m.

Uvidom u dostavljeno dopunjeno idejno rješenje, konstatovano je da je na katastarskoj parceli broj 515/1 KO Rasovo površine 1053m² u ovjerenoj geodetskoj podlozi evidentiran postojeći objekat površine osnove 102m² (spratnosti P+1), ukupne bruto građevinske površine 204m². U idejnom rješenju su dati ostvareni urbanistički parametri računati na površinu lokacije od 600m², kao i ostvareni urbanistički parametri računati na površinu ukupne katastarske parcele sa postojećim objektom. Shodno utvrđenom na predmetnoj lokaciji planirana je izgradnja novog individualnog stambenog objekta, bruto građevinske površine BGP: 119,3m², što sa postojećim objektom na parceli ukupna bruto građevinska površina BGP objekata iznosi: 323,3m² (planirana maksimalna BGP objekata: 500m²); indeks izgrađenosti lokacije iznosi: 0,19, a na ukupnoj parceli indeks izgrađenosti iznosi 0,307 (planiran maksimalno: 1,00); indeks zauzetosti lokacije iznosi: 0,11, a na ukupnoj parceli indeks zauzetosti iznosi: 0,16 (planiran maksimalno: 0,30); spratnost novoplaniranog objekta je: P+1 (planirana maksimalna spratnost objekta: tri nadzemne etaže), sa ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji.

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 propisanim urbanističko tehničkim uslovima. Takođe je dostavljena ovjerena i potpisana Izjava licencirane geodetske organizacije D.O.O. „Geomont Consulting ” Bijelo Polje od 19.11.2024. godine, o tačnoj lokaciji planiranog objekta i obezbijeđenom kolskom pristupu lokaciji i objektu. Ovaj organ je uvidom u navedenu izjavu utvrdio da je obezbijeđen prilaz parceli broj 515/1, preko katastarskih parcela broj 510/2 i 515/5 do javne saobraćajnice označene kao L1 (Bijelo Polje-Rasovo-Bistrica), do katastarske parcele broj 607, put bez oznake, upisan na Crna Gora subjekat raspolaganja Opština Bijelo Polje. Uvidom u notarski zapis Ugovora o zasnivanju prava službenosti prolaza Uzz.br.619/24 od 06.12.2024. godine, ovaj organ je utvrdio da su vlasnici poslužnog dobra (katastarskih parcela broj 510/2 i 515/2), Begović Mustafa, Murat i Muzafer, dozvolili zasnivanje prava službenosti prolaza, Begović Irfanu, investitoru i vlasniku povlasnog dobra, katastarske parcele broj 515/1 na kojoj će da gradi objekat.

Uvidom u posjedovni list 450 KO Rasovo - izvod, Uprave za nekretnine - Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 515/1 KO Rasovo, upisana na ime Begović Mustafe iz Bijelog Polja, kao sopstvenik posjednik, u obimu prava 1/1. Investitor Begović Irfan dostavio je ovom javnopravnom organu notarski zapis -saglasnost Uzz.br.618/24 od 06.12.2024. godine, shodno kojem je Begović Mustafa, vlasnik parcele broj 515/1 KO Rasovo, saglasan da njegov sin Begović Irfan na predmetnoj parceli može sagraditi individualni stambeni objekat u skladu sa idejnim rješenjem predatim gradskom arhitekti, te da se na osnovu ovog zapisa kod Uprave za nekretnine može izvršiti upis navedene saglasnosti za građenje objekta.

Na osnovu uvida u Prostorno urbanistički plan Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 7/14) i Izmjene i dopune Prostorno - urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list Crne Gore” broj 96/22) i predmetnu tehničku



dokumentaciju, konstatuje se da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja arhitektonskog projekta izgradnje individualnog stambenog objekta, usaglašene sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata. Spoljašnji izgled objekta projektovan je kao jednostavna, svedena 'masa' koja daje moderan izraz, a ujedno prati tradicionalne karakteristike koje odgovaraju klimatskim uslovima, sa jasno naglašenim kosim krovnim ravnima.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Služba glavnog gradskog arhitekta je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Begović Irfanu iz Bijelog Polja, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju individualnog stambenog objekta, projektovano od strane D.O.O „BUILDING BIRO” Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 13.12.2024. godine u 10:22:04 +01'00', na lokaciji - koju čini katastarska parcela broj 515/1 KO Rasovo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 7/14) i Izmjena i dopuna Prostorno - urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („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.



GLAVNA GRADSKA ARHITEKTICA

Arh. Bišera Alihodžić dipl.ing.

OBRADILI:

Semir Salemović Spec.sci. Arhitekture

Semir Salemović

Radosav Kljajević dipl. pravnik

Radosav Kljajević