



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- 121/1

20.12.2024. godine.

Za: **BRČVAK SAIT**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/24 - 121 od 17.12.2024. 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 rekonstrukciju stambenog objekta, projektovanog od strane D.O.O „INTESA Group” Bijelo Polje, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 562 i dio katastarske parcele broj 563 KO Potkrajci, u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja Bijelo Polje koji je sastavni dio 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

Dostavljeno:

- Brčvak Saitu
- arhivi

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: UP 17-332/24- 121/1
Bijelo Polje, 20.12.2024. 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 Brčvak Saita iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju stambenog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 562 i dio katastarske parcele broj 563 KO Potkrajci, u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja Bijelo Polje koji je sastavni dio 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 „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 17.12.2024 godine u 13:10:18 +01'00', donosi:

RJEŠENJE

Investitoru Brčvak Saitu iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju stambenog objekta, projektovano od strane D.O.O „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 17.12.2024.godine u 13:10:18 +01'00', na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 562 i dio katastarske parcele broj 563 KO Potkrajci, u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja Bijelo Polje koji je sastavni dio 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) .

Obrazloženje

Aktom broj UP 17-332/24-121 od 17.12.2024. godine, investitor Brčvak Sait iz Bijelog Polja podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju stambenog objekta projektovano od strane D.O.O „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 17.12.2024.godine u 13:10:18 +01'00' na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 562 i dio katastarske parcele broj 563 KO Potkrajci, u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja Bijelo Polje koji je sastavni dio 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).

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 i Izmjena i dopuna 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 06/4332/24-353/1 od 13.06.2024. godine i dopuni urbanističko-tehničkih uslova broj 06/4-332/2-353/6 od 18.10.2024.godine, izdatih od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, osnovni urbanistički parametri za predmetnu lokaciju- katastarsku parcelu broj 562 KO Potkrajci i dio kat.parcele broj 563 KO Potkrajci, koja se nalazi u zoni na kojoj je planirana pretežna namjena stanovanje malih gustina (SMG), su propisani:

- površina lokacije -katastarske parcele broj 562 KO Potkrajci - 472m² i dijela katastarske površine br.563 u površini 28m², ukupna površina lokacije 500m² (veličina urbanističke parcele na koju se računaju urbanistički parametri je 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 prema željezničkoj pruzi je na rastojanju od 11m od ose krajnjeg kolosjeka, a prema pristupnom putu 3m od regulacione linije. Minimalna udaljenost slobodno stojećeg objekta iznosi 2,5m od granice susjedne parcele.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, utvrđeno je da je na lokaciji – katastarskoj parceli broj 562 KO Potkrajci i dijelu katastrske parcele broj 563 KO Potkrajci (ukupne površine lokacije 500m²), planirana rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta sa dogradnjom i nadogradnjom, ukupne bruto građevinske površine rekonstruisanog objekta BGP: 249,00m² (planirana maksimalna BGP objekta: 500m²); indeks izgrađenosti lokacije iznosi: 0,50 (planiran maksimalno: 1,00); indeks zauzetosti lokacije iznosi: 0,26 (planiran maksimalno: 0,30); spratnost novoplaniranog rekonstruisanog 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 u skladu sa propisanim urbanističko-tehničkim uslovima. Takođe je u tehničkoj dokumentaciji priložena ovjerena i potpisana Izjava ovlašćene licencirane geodetske organizacije D.O.O. „GEODETING ” Bijelo Polje od 10.12.2024. godine, o tačnoj lokaciji planiranog objekta i obezbijeđenom pristupu lokaciji i objektu, sa katastarske parcele broj 1104 KO Potkrajci (put bez oznake), koja se vodi na Opštinu Bijelo Polje, sopstvenik posjednik 1/1.

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 je arhitektura i materijalizacija objekta usklađena sa funkcijom, klimatskim i graditeljskim kontekstom, i usaglašena sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata.

Uvidom u posjedovni list 28-prepis KO Potkrajci, na sajtu Uprave za nekretnine - Područna jedinica Bijelo Polje od 16.12.2024.godine, utvrđeno je da su katastarske parcele broj 562 i 563 KO Potkrajci, upisane na ime investitora Brčvak Saita iz Bijelog Polja, kao sopstvenik posjednik, u obimu prava 1/1.

Pri obrazlaganju ovog rješenja, Služba glavnog gradskog arhitekta 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, Služba glavnog gradskog arhitekta je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitru Brčvak Saitu iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju stambenog objekta, projektovanog od strane D.O.O „INTESA Group” Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 17.12.2024. u 13:10:18 +01'00' na lokaciji - koju čini katastarska parcela broj 562 i dio katastarske parcele broj 563 KO Potkrajci, u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja Bijelo Polje koji je sastavni dio 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. Bisera Alihodžić dipl.ing.

OBRADILI:

Semir Salemović Spec.sci. Arhitekture

Radosav Kljajević dipl. pravnik

Semir Salemović
Radosav Kljajević