



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- 111/1

05.12.2024. godine.

Za: **NEDOVIĆ MARIJA**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/24 - 111 od 27.11.2024. 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 porodično stambenog objekta, projektovanog od strane D.O.O „INTESA Group” Bijelo Polje, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 1264/2 KO Prijelozi, 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).

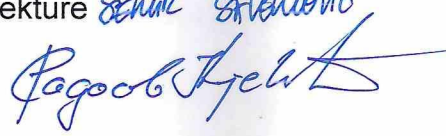


S poštovanjem,

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

OBRADILI:

Semir Salemović, Spec.sci. Arhitekture 

Radosav Kljajević, dipl. pravnik 

Dostavljeno:

- Nedović Mariji
- arhivi

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: UP 17-332/24- 111/1
Bijelo Polje, 05.12.2024. 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 investitorke Nedović Marije iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 1264/2 KO Prijelozi, 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 „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.11.2024. godine u 09:24:02 +01'00', donosi:

RJEŠENJE

Investitorki Nedović Mariji iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju porodično stambenog objekta, projektovano od strane D.O.O „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.11.2024. godine u 09:24:02 +01'00', na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 1264/2 KO Prijelozi, 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 17-332/24-111 od 27.11.2024. godine, investitorka Nedović Marija iz Bijelog Polja, podnijela je Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju porodično stambenog objekta projektovano od strane D.O.O „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.11.2024. godine u 09:24:02 +01'00' na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 1264/2 KO Prijelozi, 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).

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 06/5-332/24-630/2-212 od 23.09.2024. godine, izdatih od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, osnovni urbanistički parametri za predmetnu lokaciju- katastarsku parcelu broj 1264/2 KO Prijelozi, koja se nalazi u zoni planiranoj za izgradnju izvan građevinskog područja u ruralnim (seoskim) naseljima na poljoprivrednom zemljištu, gdje je moguća izgradnja stambenih objekata porodičnog stanovanja (SMG -do 500m² BGP, četiri zasebne stambene jedinice), su propisani:

- površina lokacije -katastarske parcele broj 1264/2 KO Prijelozi: 812m² (površina dijela parcele za individualno stanovanje-stambeni dio dvorišta iznosi minimalno 350m², maksimalno 500m²);
- maksimalni indeks zauzetosti: 0,3 (na stambenom dijelu dvorišta);
- maksimalni indeks izgrađenosti: 1,0 (na stambenom dijelu dvorišta);
- bruto građevinska površina objekata (max BGP stambenog objekta): 500,00 m²;

- maksimalna spratnost objekta: P+1+Pk (tri nadzemne etaže bez obzira na njihovu nomenklaturu-stambeni objekti);
- odnos prema građevinskoj liniji: Regulaciona linija (linija koja dijeli javnu površinu od površina drugih namjena) i to je granica katastarske parcele. Građevinska linija prema pristupnom putu iznosi 3m. Minimalna udaljenost slobodnostojećeg objekta iznosi 3m od granice susjedne parcele. Objekat se postavlja na ili iza građevinske linije.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, utvrđeno je da je na predmetnoj lokaciji, planirana izgradnja stambenog objekta sa garažom u suterenu, bruto građevinske površine BGP: 146,1m² (planirana maksimalna BGP objekta: 500m²); indeks izgrađenosti parcele iznosi: 0,29 (planiran maksimalno: 1,00 na stambenom dijelu parcele); indeks zauzetosti parcele iznosi: 0,21 (planiran maksimalno: 0,30 na stambenom dijelu parcele); spratnost novoplaniranog objekta je: Su+P (planirana maksimalna spratnost objekta: P+1+Pk tri nadzemne etaže bez obzira na njihovu nomenklaturu), 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 urbanističko-tehničkim uslovima. Takođe je dostavljena ovjerena i potpisana Izjava licencirane geodetske organizacije D.O.O. „GEOMETAR-99” Mojkovac od 26.11.2024. godine, o tačnoj lokaciji planiranog objekta i obezbijeđenom kolskom pristupu lokaciji i objektu. Prilaz lokaciji i objektu je obezbijeđen sa nekategorisanog puta u vlasništvu Opštine Bijelo Polje, označenog kao katastarska parcela broj 4314 KO Prijelozi, preko katastarske parcele broj 1264/3 KO Prijelozi upisane u list nepokretnosti 685 KO Prijelozi, na ime Nedović Marije i Nedović Dušana, u obimu prava $\frac{1}{2}$, susvojina.

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 stambenog objekta usklađena sa funkcijom, klimatskim i graditeljskim kontekstom, kao i sa pejzažem i usaglašena sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovnim urbanističkim parametrima, propisanim navedenim planskim dokumentom.

Uvidom u list nepokretnosti 684 KO Prijelozi na sajtu Uprave za nekretnine - Područna jedinica Bijelo Polje, dana 05.12.2024. godine, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 1264/2 KO Prijelozi, upisana na ime Nedović Marije iz Bijelog Polja, kao svojina u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Služba glavnog gradskog arhitekta je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoki Nedović Mariji iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju porodično stambenog objekta, projektovanog od strane D.O.O „INTESA Group” Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 27.11.2024 godine u 09:24:02 +01'00' na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 1264/2 KO Prijelozi, 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. Bisera Alihodžić dipl.ing.

OBRADILI:

Semir Salemović Spec.sci. Arhitekture

Radosav Kljajević dipl. pravnik

Semir Salemović
Radosav Kljajević