



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- 118/1

24.12.2024. godine.

Za: **HOT ALBINA**

Veza: Vaš zahtjev broj UP 17-332/24- 118 od 13.12.2024. 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 izgradnju stambenog objekta, projektovano od strane D.O.O „BUILDING BIRO” Bijelo Polje, na lokaciji – dijelu urbanističke parcele UP 122 (zona B blok 2), koji čini dio katastarske parcele broj 201/7 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

OBRADILI:

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

Dostavljeno:

- Hot Albini
- arhivi

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: UP 17-332/24- 118/1
Bijelo Polje, 24.12.2024. 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, 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 Hot Albine iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane d.o.o. „BUILDING BIRO“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 12.12.2024. godine u 23:58:25 + 01'00', za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji – dijelu urbanističke parcele UP 122 (zona B blok 2), koju čini dio katastarske parcele broj 201/7 KO Ravna Rijeka, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kruševo-Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 28/15), donosi:



RJEŠENJE

Investitorki Hot Albini iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane d.o.o. „BUILDING BIRO“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 12.12.2024. godine u 23:58:25 + 01'00' za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji – dijelu urbanističke parcele UP 122 (zona B blok 2), koju čini dio katastarske parcele broj 201/7 KO Ravna Rijeka, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kruševo-Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 28/15), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima.

Obrazloženje

Aktom broj UP 17-332/24-118 od 13.12.2024. godine, investitorka Hot Albina iz Bijelog Polja, podnijela je Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovano od strane d.o.o. „BUILDING BIRO“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 12.12.2024. godine u 23:58:25 + 01'00' za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji – dijelu urbanističke parcele UP 122 (zona B blok 2), koju čini dio katastarske parcele broj 201/7 KO Ravna Rijeka, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kruševo-Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 28/15).

Služba glavnog gradskog arhitekta je razmotrila predmetni zahtjev i 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 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. 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.

Na osnovu dostavljenih urbanističko-tehničkih uslova broj 06/5-332/24-350/4-141 od 03.07.2024. godine, izdatih od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, osnovni urbanistički parametri za predmetnu lokaciju- urbanističku parcelu UP 122 (zona B blok 2), koju čini dio katastarske parcele broj 201/7 KO Ravna Rijeka, koja se nalazi u zoni planiranoj za mješovite namjene (MN) TIP 4 (stambeni, stambeno-poslovni ili poslovni objekti) su propisani:

- površina lokacije - urbanističke parcele UP 122 (zona B blok 2) iznosi: 965 m²
- maksimalni indeks zauzetosti: 0,4;
- maksimalni indeks izgrađenosti: 2,0;
- bruto građevinska površina objekata (max BGP stambenog objekta): 1930m²;
- maksimalna spratnost objekta: četiri nadzemne etaže
- odnos prema građevinskoj liniji: Građevinska linija je definisana u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, nivelacije i regulacije” koji čini sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova. Koordinatne tačke građevinske linije su date u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, nivelacije i regulacije”. Ukoliko Građevinska linija nije definisana grafički primjenjuje se pravilo: Građevinska linija prema susjednim parcelama je na minimalnoj udaljenosti 5,0m; Građevinska linija prema zelenim površinama je na udaljenosti 2,5m, a udaljenost objekta od pristupnog puta i regulacije potoka je 3,0m.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, utvrđeno je da je na lokaciji – dijelu urbanističke parcele UP 122 (zona B blok 2), koju čini dio katastarske parcele broj 201/7 KO Ravna Rijeka (površine 798m², shodno Geodetskom elaboratu parcelacije po DUP-u izrađenom od strane licencirane geodetske organizacije „Geodeting” d.o.o Bijelo i ovjerenom od strane Uprave za nekretnine dana 01.10.2024. godine), planirana izgradnja stambenog objekta bruto građevinske površine BGP: 179,10m² (planirana maksimalna BGP objekta: 1930m²); indeks izgrađenosti lokacije iznosi: 0,22 (planiran maksimalno: 2,0); indeks zauzetosti lokacije iznosi: 0,22 (planiran maksimalno: 0,40); spratnost novoplaniranog objekta je: P+0 (planirana maksimalna spratnost objekta: četiri nadzemne etaže), sa ispoštovanim odnosom



prema građevinskoj liniji. U Idejnom rješenju priložena je notarski ovjerena Izjava UOP-II: 5491-2024 od 21.11.2024. godine, kojom je vlasnica katastarske parcele broj 201/10 KO Ravna Rijeka, saglasna da vlasnica katastarske parcele broj 201/7 KO Ravna Rijeka, Hot Albina, ima pravo da izgradi objekat tj. da se objektom približi granici katastarske parcele broj 201/10 KO Ravna Rijeka, na udaljenost manjoj od 5m, kako je propisano urbanističko-tehničkim uslovima.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena ovjerena i potpisana Izjava projektanta da je idejno rješenje arhitektonskog projekta na dijelu urbanističke parcele UP 122 (zona B blok 2), koju čini dio katastarske parcele broj 201/7 KO Kruševo, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kruševo, izrađeno u skladu sa smjernicama urbanističko-tehničkih uslova za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stava 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji), sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i obezbijeđenom prilazu lokaciji i objektu.

Takođe je dostavljena Izjava geodetske ovlašćene organizacije „Geodeting” d.o.o. Bijelo Polje od 20.08.2024.godine, o tačnoj lokaciji projektovanog tj. planiranog objekta i obezbijeđenom prilazu lokaciji i objektu, sa katastarske parcele broj 279/1 po kulturi Magistralni put koji je u vlasništvu CG-Subjekt raspolaganja Vlada CG u obimu prava svojina 1/1, preko katastarske parcele broj 279/10 koja je u vlasništvu Dumanović Maje u obimu prava 1/1.

Uvidom u notarski zapis kupoprodajnog ugovora Uzz.br.237/23 od 26.07.2023. godine, ovaj organ je utvrdio da je u istom precizirano da kupac (ovdje investitorka Hot Albina), ima pravo prilaska kupljenim nepokretnostima direktno sa puta koje koristi prodavac pješice i vozilima, trajno, ne tražeći posebna odobrenja prodavca. Shodno navedenom, ovaj organ je zaključio da nije potrebna saglasnost Dumanović Maje, investitorki, a koja se odnosi na prilaz katastarskoj parceli broj 201/7 KO Ravna Rijeka.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju utvrđeno da je planskim dokumentom i urbanističko tehničkim uslovima, propisano da se objekat priključuje na servisnu saobraćajnicu u skladu sa grafičkim prilogom -Plan saobraćaja, te da se do izgradnje servisnih saobraćajnica, za stambene objekte daje mogućnost direktnog priključka na Magistralu.

Uvidom u list nepokretnosti 539 – prepis od 06.06.2024.godine, izdatim od strane Uprave za nekretnine Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 201/7 KO Ravna Rijeka, svojina Hot Albine iz Bijelog Polja, u obimu prava 1/1.

Osim navedenog, po članu 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata je propisano, da do donošenje plana Generalne regulacije Crne Gore, može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Na osnovu uvida u Detaljni urbanistički plan Kruševo-Bijelo Polje i predmetnu tehničku dokumentaciju, konstatuje se da su oblikovanje i forma objekta jednostavni, prilagođeni ambijentu koji uz primjenu savremenih materijala i kosim četvorovodnim krovom, afirmišu ambijentalne kvalitete planskog područja čime su usaglašene sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Služba glavnog gradskog arhitekta je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitorki Hot Albini iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovano od strane d.o.o. „BUILDING BIRO“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 12.12.2024. godine u 23:58:25 + 01'00', na lokaciji – dijelu urbanističke parcele UP



122 (zona B blok 2), koju čini dio katastarske parcele broj 201/7 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. Bisera Alihodžić dipl.ing.

OBRADILI:

Semir Salemović Spec.sci. Arhitekture *Semir Salemović*

Radosav Kljajević dipl. pravnik *Radosav Kljajević*