



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- 14/1

29.02.2024. godine.

Za: **POTPARA MILAN**

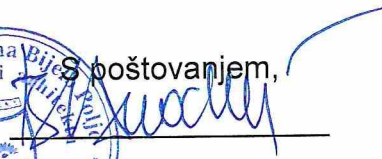
Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/24 - 14 od 19.02.2024. godine.

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 stambeno- poslovnog objekta, na dijelu urbanističke parcele UP 98, koji čini katastarska parcela broj 201/3 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

Prilog: Rješenje broj UP 17-332/24-14/1 od 29.02.2024. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: UP 17-332/24-14/1
Bijelo Polje, 29.02.2024. 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, 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 Potpare Milana iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno- poslovnog objekta, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 19.02.2024. godine u 15:07:10 +01'00', na dijelu urbanističke parcele UP 98, koji čini katastarska parcela broj 201/3 KO Ravna Rijeka, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kruševo („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 28/15), donosi:

RJEŠENJE

Investitoru Potpara Milanu iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno- poslovnog objekta, projektovanog od strane D.O.O. „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 19.02.2024.godine u 15:07:10 +01'00', na dijelu urbanističke parcele UP 98, koji čini katastarska parcela broj 201/3 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.

Obrazloženje

Aktom broj UP 17-332/24-14 od 19.02.2024. godine, investitor Potpara Milan iz Bijelog Polja, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno - poslovnog objekta, projektovanog od strane D.O.O. „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 19.02.2024.godine u 15:07:10 +01'00', na dijelu urbanističke parcele UP 98, koji čini katastarska parcela broj 201/3 KO Ravna Rijeka, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kruševo („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 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 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. Tipovi objekata su slobodno stojeći i objekti u nizu (dvojni). 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 ili ravne.

Uvidom u dostavljenu tehničku dokumentaciju i planski dokument, utvrđeno je da se predmetna urbanistička parcela UP 98 (površine 550m²), nalazi u zoni B (blok 2), koja je Detaljnim urbanističkim planom Kruševo, planirana za stanovanja srednje gustine (SS) TIP3, gdje je porodično stanovanje definisano kao pretežna namjena. Planskim dokumentom je propisano da se u prizemljima stambenih objekata mogu formirati sadržaji poslovanja kompatibilni sa stanovanjem. Sadržaji poslovanja kao prateći sadržaji stanovanja treba da služe za zadovoljenje osnovnih potreba stanovnika iz ove oblasti: centralne djelatnosti, trgovina, usluge ugostiteljstvo, zanatstvo (radionice, servisi, prodavnice), odnosno čiste djelatnosti koje su kompatibilne sa stanovanjem. Svi planirani objekti mogu se postaviti na ili iza građevinske linije u dubini parcele, a u skladu sa konfiguracijom terena, oblikom i funkcionalnom organizacijom parcele i ostalim uslovima Plana.

Planskim dokumentom je takođe propisano da je za većinu objekata obezbijeđen prilaz sa servisnih saobraćajnica, a do realizacije istih pristup parceli se može ostvariti privremenim priljučkom na Magistralu, uz saglasnost Direkcije za saobraćaj. Za stambene objekte daje se mogućnost direktnog priključka na Magistralu, do izgradnje servisnih saobraćajnica, dok je za poslovne i stambeno-poslovne objekte neophodna saglasnost Direkcije za saobraćaj.

S prednjim u vezi, a uvidom u dostavljeno idejno rješenje i urbanističko-tehničke uslove broj 06/2-332/20-466/6-7 od 04.03.2020.godine, izdate od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, utvrđeno je da je na lokaciji - dijelu urbanističke parcele UP 98, koji čini katastarska parcela broj 201/3 KO Ravna Rijeka, prema Elaboratu parcelacije po DUP-u (površine 452 m²), ovjerenom od strane Uprave za nekretnine, dana 12.02.2024.godine, planirana izgradnja stambeno-poslovnog objekta bruto građevinske površine novoprojektovanog objekta BGP: 265,20m² (planom



propisana BGP za lokaciju: 452m²); površina pod objektom : 132,60 (planom propisana za lokaciju: 135,6 m²); indeks izgrađenosti parcele iznosi: 0,58 (planom propisan maksimalno: 1,0); indeks zauzetosti parcele iznosi: 0,29 (planom propisan maksimalno: 0,30); spratnost objekta P+1 (planom propisana maksimalna spratnost objekta : tri nadzemne etaže); visinska kota objekta iznosi: 8,55m (planom nije propisana), 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 sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i obezbijeđenom saobraćajnom priključku shodno planskom dokumentu. Takođe je aktom od 01.02.2024.godine, dostavljena ovjerena i potpisana izjava geodetske licencirane organizacije „Geodeting“ d.o.o. Bijelo Polje, o tačnoj lokaciji planiranog objekta i obezbijeđenom prilazu lokaciji i objektu sa KP 279/1 KO Ravna Rijeka, po kulturi Magistralni put, koja je u vlasništvu CG-Subjekt raspolaganja Vlada CG u obimu prava svojina 1/1, preko KP 279/11 koja je u vlasništvu Potpara Milana u obimu prava svojina 1/1.

Shodno namjeni objekta (stambeno-poslovni) i konfiguraciji terena predmetne lokacije u odnosu na Magistralu, uvidom u tehničku dokumentaciju je utvrđeno, da je poslovanje (elektro servis) planirano na etaži prvog sprata, čime se omogućava nesmetan prilaz poslovnom dijelu objekta direktno sa Magistrale, za šta je investitor dužan pribaviti saobraćajnu saglasnost od nadležnog organa koji upravlja državnim putevima, a shodno propisanim saobraćajno-tehničkim uslovima, koji čine sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova. Shodno navedenom, funkcionalna organizacija je riješena na način da je stambeni dio objekta planiran u prizemlju i orijentisan je na planiranu servisnu saobraćajnicu koja nije realizovana, a do realizacije iste pješački prilaz stambenom dijelu je obezbijeđen u okviru parcele, planiranim stepeništem sa popločanog platoa prvog sprata, kojem se pristupa sa Magistrale, i na kojem je obezbijeđeno parkiranje vozila.

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.

Takođe, članom 53 stav 2 istog Zakona, propisano je da lokacija za građenje može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi više urbanističkih parcela, određenih elaboratom parcelacije.

Na osnovu uvida u Detaljni urbanistički plan Kruševo („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 28/15) i predmetnu tehničku dokumentaciju, Glavna gradska arhitektica konstatuje da su arhitektonske karakteristike idejnog rješenja arhitektonskog projekta izgradnje stambeno- poslovnog objekta, usaglašene sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovnim urbanističkim parametrima, propisanim navedenim planskim dokumentom.

Uvidom u list nepokretnosti 453 KO Ravna Rijeka - izvod od 15.02.2024.godine, izdatim od strane Uprave za nekretnine Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 201/3 KO Ravna Rijeka, upisana na ime investitora Potpare Milana, kao svojina, 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 Potpara Milanu iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno - poslovnog objekta, projektovanog od strane D.O.O. „INTESA Group“ Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 19.02.2024. godine u 15:07:10 +01'00', na dijelu urbanističke parcele UP 98, koji čini katastarska parcela broj 201/3 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

Am. Bisera Alihodžić dipl.ing.

Dostavljeno:

- Potpara Milanu
- arhivi