



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- 15/1

01.03.2024. godine.

Za: **USTIĆ JASMIN**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/24 - 15 od 22.02.2024. 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 stambenog objekta, na dijelu urbanističke parcele UP 305 koji čini dio katastarske parcele broj 3799/1KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Gornje Loznice („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 23/12).

S poštovanjem,

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



Prilog: Rješenje broj UP 17-332/24-15/1 od 01.03.2024. 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 Ustić Jasmina iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 22.02.2024. godine u 14:22:28 +01'00', na dijelu urbanističke parcele UP 305, koji čini dio katastarske parcele broj 3799/1 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Gornje Loznice („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 23/12), donosi:



RJEŠENJE

I – Investitoru Ustić Jasminu iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta projektovanog od strane D.O.O. „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 22.02.2024. godine u 14:22:28 +01'00', na dijelu urbanističke parcele UP 305, koji čini dio katastarske parcele broj 3799/1 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Gornje Loznice („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 23/12), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima.

II - Obavezno se poništava rješenje broj 17/1-2814/3 od 09.10.2019.godine, izdato od strane Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, kojim se investitoru Ustić Jasminu iz Bijelog Polja, daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, na dijelu urbanističke parcele UP 305, koji čini dio katastarske parcele broj 3799/1 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Gornje Loznice („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 23/12).

Obrazloženje

I - Aktom broj UP 17-332/24-15 od 22.02.2024. godine, investitor Ustić Jasmin iz Bijelog Polja, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje stambenog objekta, projektovanog od strane D.O.O. „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 22.02.2024. godine u 14:22:28 +01'00', na dijelu urbanističke parcele UP 305, koji čini dio katastarske parcele broj 3799/1 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog

urbanističkog plana naselja Gornje Loznice („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 23/12).

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 naselja Gornje Loznice, utvrđeno je da pri izgradnji objekata treba voditi računa da se doprinese unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni. Visine objekata su date kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Za sve novoplanirane objekte kod kojih se nadgrađuje puna etaža obavezni su kosi četvorovodni krovovi, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni prema propisima za ovo podneblje i u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti. Ograde oko parcele i kapije, kao elemente arhitekture objekta i uređenja dvorišta pažljivo osmisliti i uskladiti sa opštom slikom objekta i okoline. Oblik i dizajn ograde uskladiti sa odgovarajućim elementima objekta i kapije.

Uvidom u dostavljenu tehničku dokumentaciju i planski dokument, utvrđeno je da se predmetna urbanistička parcela UP 305 (površine 459 m²) nalazi u zoni koja je Detaljnim urbanističkim planom naselja Gornje Loznice, planirana za mješovite namjene (MN). U okviru ove namjene koja je planirana za gradsku obilaznicu moguće je organizovati stanovanje, poslovanje, prodavnice, ugostiteljske objekte i zanatske radnje koje ne ometaju stanovanje, objekte za upravu, vjerske objekte za kulturu, zdravstvo, sport i ostale objekte za društvene djelatnosti, poslovne i kancelarijske objekte i ostale privredne objekte. Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa djelatnostima) ili samo stanovanje ili samo djelatnosti odnosno drugi mogući sadržaji.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje i urbanističko-tehničke uslove broj 032-352-5162-06/2-78/5 od 14.11.2018. godine, izdatim od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, utvrđeno je da je na lokaciji – dijelu urbanističke parcele UP 305, koji čini dio katastarske parcele broj 3799/1 KO Bijelo Polje, prema Elaboratu parcelacije po DUP-u (površine 378 m²), ovjerenom od strane Uprave za nekretnine, dana 09.04.2019. godine, planirana izgradnja stambenog objekta bruto građevinske površine objekta BGP: 93.73m² (planom nije propisana); indeks izgrađenosti parcele iznosi: 0,25 (planom propisan maksimalno: 2,0); indeks zauzetosti parcele iznosi: 0,25 (planom propisan maksimalno: 0,50); spratnost objekta iznosi: P+0 (planom propisana maksimalna spratnost: P+2+Pk); visinska kota objekta iznosi: 6,50m (planom propisana maksimalna visinska kota objekta: 18,5m), sa ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijedenim 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 obezbijedenom saobraćajnom priključku shodno planskom dokumentu. Takođe je aktom od 19.02.2024.godine, dostavljena ovjerena i potpisana izjava geodetske licencirane organizacije „Geodeting“ d.o.o. Bijelo Polje, o tačnoj lokaciji planiranog objekta i obezbijedenom prilazu lokaciji i objektu sa KP 3813/1 KO Bijelo Polje, po kulturi nekategorisani putevi (planirana ulica br.2), koja je u vlasništvu CG u obimu prava svojina 1/1 i Opština Bijelo Polje u obimu raspolaganja 1/1, preko KP 3798/2 koja je u vlasništvu Ustić Edina u obimu prava susvojina 1/3, Ustić Jasmina u obimu prava susvojina 1/3 i Ustić Nermina u obimu prava susvojina 1/3.

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, što je u predloženom idejnom rješenju i primijenjeno.

Na osnovu uvida u Detaljni urbanistički plan naselja Gornje Loznice („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 23/12) i predmetnu tehničku dokumentaciju, Glavna gradska arhitektura konstatuje da su arhitektonske karakteristike idejnog rješenja arhitektonskog projekta izgradnje stambenog objekta, usaglašene sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovnim urbanističkim parametrima, propisanim navedenim planskim dokumentom.

Uvidom u list nepokretnosti 3667 - izvod od 22.02.2024.godine, izdatim od strane Uprave za nekretnine Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 3799/1 KO Bijelo Polje, upisana na ime Ustić Edina u obimu prava susvojina 1/3, Ustić Jasmina u obimu prava susvojina 1/3 i Ustić Nermina u obimu prava susvojina 1/3.

Uz idejno rješenje dostavljen je notarski zapis Saglasnosti za sticanje prava svojine građenjem UZZ broj 129/2019 od 17.04.2019.godine, kojom Ustić Edin daje saglasnost Ustić Jasminu, da na dijelu katastarske parcele 3799/1 upisane u list nepokretnosti 3667 KO Bijelo Polje, u skladu sa planskim dokumentom, može izgraditi porodično stambenu zgradu i istu upisati kao svojinu u obimu prava 1/1 kod Uprave za nekretnine. Takođe je dostavljen notarski zapis Saglasnosti za sticanje prava svojine građenjem A1075/2019 od 31.05.2019.godine, kojom Ustić Nermin daje saglasnost Ustić Jasminu, da na dijelu katastarske parcele 3799/1 upisane u list nepokretnosti 3667 KO Bijelo Polje, u skladu sa planskim dokumentom, može izgraditi porodično stambenu zgradu i istu upisati kao svojinu u obimu prava 1/1 kod Uprave za nekretnine.

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 Ustić Jasminu, na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje stambenog objekta projektovanog od strane D.O.O. „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 22.02.2024. godine u 14:22:28 +01'00', na dijelu urbanističke parcele UP 305, koji čini dio katastarske parcele broj 3799/1 KO Bijelo Polje u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Gornje Loznice („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 23/12), 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).

II – Služba glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, je obavezno poništila gore citirano rješenje iz stava 2 dispozitiva ovog rješenja, u smislu postupanja po članu 139 stav 1 tačka 3 Zakona o upravnom postupku („Službeni list CG“ broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), kojim je propisano da će se rješenje obavezno poništiti ako njegovo izvršenje nije pravno ili stvarno moguće, iz razloga novog idejnog rješenja u odnosu na idejno rješenje na koje je ovaj organ dao saglasnost shodno članu 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Saglasno navedenom i izloženom činjeničnom stanju, stekli su se uslovi da rješenje broj UP 17/1-2814/3 od 09.10.2019. godine, zbog nemogućnosti njegovog izvršenja sa izloženih razloga nije pravno održivo, radi čega se mora obavezno poništiti, odnosno radi čega je donijeta odluka data u stavu 2 dispozitiva ovog rješenja. Shodno članu 142 stav 1 Zakona o upravnom postupku, poništavaju se i pravne posljedice koje je to rješenje proizvelo.

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.



Dostavljeno:

- Ustić Jasminu
- arhivi