



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- 20/1

19.03.2024. godine.

Za: **MEHOVIĆ RASIM**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/24 - 20 od 13.03.2024. 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 aneksa garaže uz stambeni objekat, projektovanog od strane D.O.O "INTESA Group" Bijelo Polje, na lokaciji- dijelu urbanističke parcele UP 174, koji čini dio katastarske parcele broj 105 KO 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 17-332/24-20/1 od 19.03.2024. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: UP 17-332/24- 20/1
Bijelo Polje, 19.03.2024. 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, 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 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 Mehović Rasima iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje aneksa garaže uz stambeni objekat, na lokaciji- dijelu urbanističke parcele UP 174, koji čini dio katastarske parcele broj 105 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Gornje Loznice („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 23/12), projektovanog od strane D.O.O "INTESA Group" Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 13.03.2024. godine u 10:48:06 +01'00', donosi:

RJEŠENJE

Investitoru Mehović Rasimu iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje aneksa garaže uz stambeni objekat, projektovanog od strane D.O.O "INTESA Group" Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 13.03.2024.godine u 10:48:06 +01'00', na lokaciji- dijelu urbanističke parcele UP 174, koji čini dio katastarske parcele broj 105 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.

Obrazloženje

Aktom broj UP 17-332/24-20 od 13.03.2024. godine, investitor Mehović Rasim iz Bijelog Polja, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje aneksa garaže uz stambeni objekat, projektovanog od strane D.O.O "INTESA Group" Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 13.03.2024.godine u 10:48:06 +01'00', na lokaciji- dijelu urbanističke parcele UP 174, koji čini dio katastarske parcele broj 105 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, 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 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 UP174 (površine 710m²), nalazi u zoni koja je Detaljnim urbanističkim planom naselja Gornje Loznice planirana za stanovanje srednjih gustina (SS). Tekstualnim dijelom planskog dokumenta – Uslovi za izgradnju objekata za stanovanje srednjih gustina, je propisano da je u okviru ove namjene moguće organizovati uz stanovanje kao pretežnu namjenu i sadržaje u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije i čiste proizvodnje koja ne ugrožava životnu sredinu i koja je kompatibilna sa stanovanjem, kao i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namjenu (sport i rekreacija, vjerski objekti i sli.) Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa djelatnostima) ili samo stanovanje ili samo djelatnosti odnosno drugi mogući sadržaji. Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele. Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi kao drugi isključivo prizemni objekat na parceli ali da se pri tome ne prekorače maksimalni zadati urbanistički parametri. Ove objekte postavljati tako da minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele bude 1,5m a od stambenog objekta 2,5m, ili se mogu graditi kao aneks uz stambeni objekat.

S prednjim u vezi, a uvidom u idejno rješenje i urbanističko-tehničke uslove broj 06/5-332/22-5038-12/2 od 08.11.2022. godine, izdate od strane Sekretarijata za uređenje



prostora Opštine Bijelo Polje, utvrđeno je da je na lokaciji-dijelu urbanističke parcele UP 174, koji čini dio katastarske parcele broj 105 KO Bijelo Polje, prema Elaboratu parcelacije po DUP-u (površine 693m²), ovjerenom od strane Uprave za katastar i državnu imovinu dana 22.11.2022. godine, planirana izgradnja aneksa garaže uz postojeći stambeni objekat. U listu nepokretnosti 1733 - prepis, na predmetnoj katastarskoj parceli evidentirana je porodična stambena zgrada (objekat broj 1), površine osnove 106m², spratnosti P+1+Pk, bruto površine objekta BGP: 318m², i pomoćna zgrada (objekat broj 2), bruto površine osnove 53m² i spratnosti P+0. Idejnim rješenjem pomoćna zgrada je planirana za uklanjanje i na predmetnoj lokaciji planirana je izgradnja garaže sa tri garažna mjesta za tri stana u stambenom objektu. Shodno smjernicama iz planskog dokumenta i propisanim urbanističko tehničkim uslovima, svi objekti na lokaciji ulaze u obračun zadatih urbanističkih parametara.

Na osnovu prednje navedenog, a uvidom u idejno rješenje, bruto građevinska površina novoprojektovanog objekta iznosi BGP: 71,25m², što sa 318m² postojećeg objekta, ukupna BGP svih objekata na lokaciji iznosi: 389,25m²; prema tome ukupni indeks izgrađenosti lokacije iznosi: 0,56 (planom propisan maksimalno: 2,0); ukupni indeks zauzetosti lokacije iznosi: 0,26 (planom propisan maksimalno: 0,50); spratnost novoplaniranog objekta je: P+0 (planom propisana maksimalna spratnost objekta: P+3+Pk, a ukoliko se na parceli gradi drugi objekat, garaža i drugi pomoćni objekti: spratnost objekta je P+0), 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 konstatacija o obezbijeđenom saobraćajnom priključku shodno planskom dokumentu. Takođe je dostavljena ovjerena i potpisana izjava geodetske licencirane organizacije, o tačnoj lokaciji planiranog objekta i obezbijeđenom prilazu lokaciji i objektu sa KP 108 KO Bijelo Polje, po kulturi Nekategorisani putevi koja je u vlasništvu Crna Gora u obimu prava svojina 1/1 i Opština Bijelo Polje u obimu prava raspolaganje 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 naselja Gornje Loznice ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 23/12) i predmetnu tehničku dokumentaciju, glavna gradska arhitektica konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja arhitektonskog projekta izgradnje aneksa garaže uz stambeni objekat, usaglašene sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i osnovnim urbanističkim parametrima, propisanim navedenim planskim dokumentom.

Uvidom u dostavljeni list nepokretnosti 1733 – prepis, izdatim od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 105 KO Bijelo Polje, upisana na ime Mehović Rasima kao svojina, u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavna gradska arhitektica je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Mehović Rasimu iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje aneksa garaže uz stambeni objekat, projektovanog od strane D.O.O "INTESA Group" Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 13.03.2024.godine u 10:48:06 +01'00', na lokaciji- dijelu urbanističke parcele UP 174, koji čini dio katastarske parcele broj 105 KO



Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana 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).

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.

Dostavljeno:

- Mehović Rasimu
- arhivi