



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: 17-332/24 - 2/1

24.01.2024. godine.

Za: **EĆO RAFET**

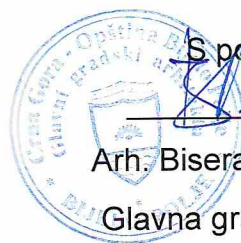
Ul.Voja Lješnjaka br.68.- Bijelo Polje.

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/24 -2 od 09.01.2024. godine.

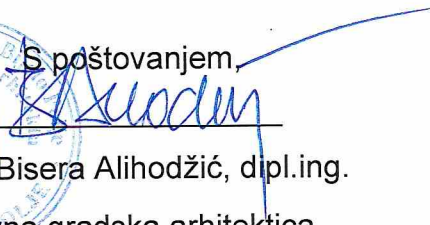
Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje.

Poštovani,

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji, o saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije stambenog objekta broj 1 u postojećim gabaritima, projektovanog na dijelu urbanističke parcele broj UP 11(zona 4), koju čini dio katastarske parcele broj 296 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 11/18).



S poštovanjem,


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

Prilog: Rješenje broj 17-332/24- 2/1 od 24.01.2024. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: UP 17-332/24- 2/1
Bijelo Polje, 24.01.2024.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 i 82/20), 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) i člana 18 stav 1 Zakona o upravnom postupku („Službeni list CG“ broj 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), u vezi sa članom 98 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, rješavajući po zahtjevu investitora Ećo Rafeta iz Bijelog Polja, broj UP 17-332/24-2 od 09.01.2024. godine, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju stambenog objekta broj 1. u postojećim gabaritima, projektovano od strane D.O.O. „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 28.12.2023. godine u 10:55:40 +01'00', na dijelu urbanističke parcele broj UP 11(zona 4), koji čini dio katastarske parcele broj 296 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 11/18), donosi:

RJEŠENJE

Mijenja se rješenje broj UP 17-332/23- 36/1 od 12.07.2023.godine, izdato od strane ovog organa Ećo Rafetu iz Bijelog Polja i imenovanom investitoru **daje saglasnost** na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju stambenog objekta broj 1. u postojećim gabaritima, projektovano od strane D.O.O. „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 28.12.2023. godine u 10:55:40 +01'00', na dijelu urbanističke parcele broj UP 11(zona 4), koji čini dio katastarske parcele broj 296 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima.

Obrazloženje

Aktom broj UP 17-332/24-2 od 09.01.2024. godine, investitor Ećo Rafet iz Bijelog Polja podnio je službi Glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju stambenog objekta broj 1. u postojećim gabaritima, projektovano od strane D.O.O. „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 28.12.2023. godine u 10:55:40 +01'00' na dijelu urbanističke parcele broj UP 11 (zona 4), koji čini dio katastarske parcele broj 296 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje, sa pozivom na član 98 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, kojim obavještava da je nakon podnesene prijave građenja nadležnom inspeksijskom organu, došlo do izmjena elemenata idejnog rješenja na osnovu koje je izdata saglasnost ovog organa, te podnosi novo izmijenjeno idejno rješenje na saglasnost.

Glavna gradska arhitektica je razmotrila zahtjev imenovanog, izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju stambenog objekta br.1 u postojećim gabaritima, projektovano od strane D.O.O. „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 28.12.2023. godine u 10:55:40 +01'00' na dijelu urbanističke parcele broj UP 11, koji čini dio katastarske parcele broj 296 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje 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 Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje, utvrđeno je da pri izgradnji novih ili pri intervencijama na postojećim objektima treba voditi računa da se doprinese unaprjeđenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim ukupne slike naselja i grada. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Za sve stambene i poslovne objekte se planiraju krovovi po izboru projektanta, a u skladu sa postojećom arhitekturom. Ograde oko parcela i kapije, kao elemente arhitekture objekata i uređenja dvorišta pažljivo osmisлити i uskladiti sa opštom slikom objekta i okoline. Oblik i dizajn ograde uskladiti sa odgovarajućim elementima objekta i kapije.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, utvrđeno je da se predmetna urbanistička parcela broj UP 11 (zona 4), nalazi u zoni koja je Izmjenama i dopunama DUP-a Centralne zone Bijelo Polje, planirana za stanovanje srednje gustine (SS). Shodno navedenom planskom dokumentu, ukoliko je na urbanističkoj parceli prepoznato da je došlo do prekoračenja zadatih urbanističkih parametara sa već zatečenim/izvedenim objektima, a objekti ne izlaze iz granica novoformirane urbanističke parcele, moguća je rekonstrukcija u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima. Urbanističko-tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, broj 06/5-332/22- 5014/4-86 od 27.10.2022.godine, izdatim od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, na urbanističkoj parceli UP 11 (zona 4), koju čini dio katastarske parcele broj 296 i dio katastarske parcele broj 304 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje („Službeni list CG – opštinski propisi“ broj 11/18), propisana je rekonstrukcija porodično stambenog objekta (broj zgrade 1.) u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, površine u osnovi prizemlja: 126m² i spratnosti P+0.

Prema dostavljenoj geodetskoj podlozi snimljenoj aprila 2023.godine, ovjerenoj i potpisanoj od strane ovlaštene geodetske organizacije „Geodeting“ d.o.o. Bijelo Polje, na katastarskoj parceli broj 296 KO Bijelo Polje, bruto površina prizemlja stambenog objekta broj 1 iznosi 124m², a bruto površina prve etaže podruma (suterena) iznosi 113m². Na predmetnoj parceli je shodno planskom dokumentu i kopiji plana, evidentiran i postojeći objekat (objekat br.2) u vlasništvu investitora, prema listu nepokretnosti stambeno poslovni, površine prizemlja 70m² i spratnosti P+1. Prema tehničkoj dokumentaciji, na dijelu urbanističke parcele UP 11(zona 4) koji čini dio I katastarske parcele broj 296 KO Bijelo Polje u vlasništvu investitora (površine 396m²), dobijene prema Elaboratu parcelacije ovjerenom od strane Uprave za katastar i državnu imovinu od 10.05.2023.godine, predviđena je rekonstrukcija stambenog objekta (porodično stambene zgrade broj 1.) u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima i postojećoj namjeni: površina prizemlja iznosi: 124,12 m², površina suterena iznosi: 113,67m², ukupna BGP objekta br.1 iznosi: 237,79 m², spratnosti nepromijenjene : Su+P. Indeks zauzetosti parcele (objekat br.1 i objekat br. 2) je postojeći: 0,49; indeks izgrađenosti parcele (objekat br.1 i objekat br. 2) je postojeći: 0,95; ukupna BGP objekata na parceli (objekat br.1 i objekat br. 2) iznosi: 377,79m²; postojeća visinska kota objekta br.1: 8,32m, uz zadržavanje građevinske linije postojećeg objekta, i sa već obezbijeđenim prilazom lokaciji i objektu sa postojeće saobraćavnice.

Shodno članu 98 stav 1,2,4 i 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u kojem je propisano da se nakon podnesene prijave gradnje revidovani glavni projekat može mijenjati samo pod uslovom da je izmjena u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima i da se glavni projekat može mijenjati u smislu stava 1 ovog člana i radi poboljšanja funkcionalnosti objekta, bolje organizacije prostora, te da je obaveza investitora da u slučaju iz stava 1 ovog člana, nadležnom inspekcijskom organu podnese prijavu gradnje, sa revidovanim izmijenjenim glavnim projektom i da pribavi novu saglasnost glavnog državnog, odnosno glavnog gradskog arhitekta, na novo idejno rješenje ukoliko se izmjena iz stava 1 ovog člana odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja, ovaj organ nalazi da su se u predmetnoj stvari stekli uslovi za primjenu citiranog člana 98 stav 5 Zakona, budući da je imenovani investitor za navedeni objekat na dijelu UP 11 (zona 4) koji čini dio katastarske parcele broj 296 KO Bijelo Polje, dostavio Prijavu građenja za predmetni objekat, broj 121-745/23-6679/1 od 30.08.2023.godine, sa Zapisnikom nadležnog inspekcijskog organa, br.121-3-1-BP-46 od 14.09.2023.godine kojim je predmetna prijava građenja prihvaćena. S pozivom na član 98 stav 5 Zakona, investitor je dostavio novi zahtjev za izdavanje saglasnosti na novo izmijenjeno idejno rješenje, jer je došlo do izmjena elemenata idejnog rješenja, u odnosu na idejno rješenje na koje je data saglasnost ovog organa broj 17-332/23-36/1 od 12.07.2023.godine.

Uvidom u novo izmijenjeno idejno rješenje, konstatovano da se izmjena idejnog rješenja odnosi na oblikovanje krova u istim horizontalnim i vertikalnim gabaritima kao postojeći objekat (projektovan je dvovodni krov sa drvenom krovnom konstrukcijom u tavanskom dijelu), u skladu sa postojećim objektima i arhitektonskim strukturama u neposrednom okruženju, shodno smjernicama urbanističko-tehničkih uslova za oblikovanje i materijalizaciju kojim je propisano da se planiraju krovovi po izboru projektanta, a u skladu sa postojećom arhitekturom, pri čemu visinska kota objekta, nagib krova, boja krova i krovni pokrivač ostaju nepromijenjeni i zadržani su kao u postojećem stanju. Materijalizacija objekta takođe ostaje nepromijenjena.

Što se tiče urbanističkih parametara, konstatovano je da izmijenjenim idejnim rješenjem urbanistički parametri ostaju nepromijenjeni kao u postojećem stanju i idejnom rješenju na koje je data saglasnost ovog organa broj 17-332/23-36/1 od 12.07.2023. godine, obzirom da je planirana rekonstrukcija stambenog objekta broj 1. u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima i namjeni. Površina prizemlja iznosi: 124,12 m², površina suterena iznosi: 113,67m², ukupna BGP objekta br.1 iznosi: 237,79 m², spratnosti objekta nepromijenjene: Su+P. Indeks zauzetosti dijela parcele je postojeći: 0,49; indeks izgrađenosti dijela parcele je postojeći: 0,95; ukupna BGP svih objekata na parceli iznosi: 377,79m²; visinska kota predmetnog stambenog objekta broj 1 je postojeća: 8,32m, uz zadržavanje

građevinske linije postojećeg objekta, i sa već obezbijeđenim prilazom lokaciji i objektu sa postojeće saobraćajnice.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena ovjerena i potpisana izjava projektanta, sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara koji rekonstrukcijom u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima ne utiču na postojeće parametre, 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 postojeće saobraćajnice, označene kao katastarska parcela broj 298 KO Bijelo Polje.

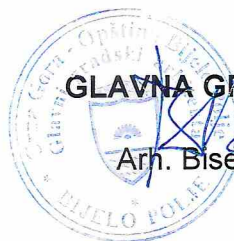
Uvidom u list nepokretnosti 1013 –prepis od 22.12.2023. godine, izdatim od strane Uprave za katastar i državnu imovinu Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno da je katastarska parcela broj 296 KO Bijelo Polje, svojina investitora Ečo Rafeta iz Bijelog Polja u obimu prava 1/1.

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.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, glavna gradska arhitektica je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Ečo Rafetu iz Bijelog Polja, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju stambenog objekta broj 1. u postojećim gabaritima, projektovano od strane D.O.O. „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 28.12.2023. godine u 10:55:40 +01'00' na dijelu urbanističke parcele broj UP 11 (zona 4), koji čini dio katastarske parcele broj 296 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje, 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), radi čega je odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

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. Biserā Alihodžić dipl.ing.

Dostavljeno:

- Ečo Rafetu
- arhivi