



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- 27/1

05.04.2024. godine.

Za: **DOBARDŽIĆ AZMO**

Veza: Vaš zahtjev broj UP 17-332/24 - 27 od 29.03.2024. godine.

Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje.

Poštovani,

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji, o saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg porodično-stambenog objekta sa dogradnjom, projektovanog od strane D.O.O "BUILDING BIRO" Bijelo Polje, na dijelu urbanističke parcele UP 147 (zona 2), koji čini katastarska parcela broj 1719 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Opštine Bijelo Polje ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 11/18).



S poštovanjem,

Arh. Bisera Alihodžić, dipl.ing.

Glavna gradska arhitektica

Prilog: Rješenje broj: UP 17-332/24-27/1 od 05.04.2024. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: UP 17-332/24- 27/1
Bijelo Polje, 05.04.2024. 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 Dobardžić Azma iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg porodično-stambenog objekta sa dogradnjom, na dijelu urbanističke parcele UP 147 (zona 2), koji čini katastarska parcela broj 1719 KO Bijelo Polje, u zahvatu izmjena i dopuna - Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 11/18), projektovanog od strane D.O.O "BUILDING BIRO" Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 29.03.2024. godine u 08:34:19 +01'00', donosi:

RJEŠENJE

Investitoru Dobardžić Azmu iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg porodično-stambenog objekta sa dogradnjom, projektovanog od strane D.O.O "BUILDING BIRO" Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 29.03.2024. godine u 08:34:19 +01'00', na dijelu urbanističke parcele UP 147 (zona 2), koji čini katastarska parcela broj 1719 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna - Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 11/18), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima.

Obrazloženje

Aktom broj UP 17-332/24-27 od 29.03.2024. godine, investitor Dobardžić Azmo iz Bijelog Polja, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg porodično-stambenog objekta sa dogradnjom, projektovanog od strane D.O.O "BUILDING BIRO" Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 29.03.2024. godine u 08:34:19 +01'00', na dijelu urbanističke parcele UP 147 (zona 2), koji čini katastarska parcela broj 1719 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna - Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 11/18).

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 Izmjena i dopuna -Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Opštine Bijelo Polje, utvrđeno je da pri izgradnji novih ili pri intervencijama na postojećim objektima treba voditi računa da se doprinese unaprijeđenju 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 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 147 (zona 2), površine 671,50m², nalazi u zoni koja je Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Opštine Bijelo Polje planirana za stanovanje srednjih gustina (SS). Tekstualnim dijelom plana je propisano da su Površine za stanovanje (S), površine koje su planskim dokumentom pretežno namijenjene za stalno i povremeno stanovanje. U okviru namjene stanovanja (SS), predmetna urbanistička parcela pripada TIP-u 3 koje podrazumijeva minimalnu veličinu urbanističke parcele od 400 m² i građenje objekata porodičnog stanovanja do 500 m² BGRP/max. 4 stambene jedinice. Broj objekata na parceli nije ograničen, a zbir svih objekata (zauzetost, izgrađenost, maksimalni broj stambenih jedinica i ostali urbanistički Indikatori) mora biti do zadatih maksimalnih urbanističkih indikatora zadatih planom. Maksimalni zadati urbanistički indikatori (*površina prizemlja, BGRP, Iz, li i max.spratnost*) dati su za svaku urbanističku parcelu pojedinačno u tabelarnom dijelu plana. Na postojećim objektima na dijelu urbanističke parcele na kome je dozvoljena gradnja (iza zadate građevinske linije) moguća je nadgradnja/rekonstrukcija do maksimalno zadatih urbanističkih indikatora. Ukoliko građevinska linija na urbanističkoj parceli u bilo kom dijelu kači zatečeni objekat, moguća je nadgradnja ili rekonstrukcija objekta u onom dijelu do kojeg to građevinska linija dozvoljava, ukoliko urbanistička parcela pripada tipu i namjeni na kojem je dozvoljena izgradnja/rekonstrukcija/ nadgradnja objekta.



S prednjim u vezi, a uvidom u idejno rješenje i urbanističko-tehničke uslove broj 06/2-332/23-478/3-121 od 12.12.2023. godine, izdate od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, utvrđeno je da je na lokaciji-dijelu urbanističke parcele UP 147 (zona 2), koji čini katastarska parcela broj 1719 KO Bijelo Polje, prema Elaboratu parcelacije po DUP-u (površine 652m²), ovjerenom od strane Uprave za nekretnine dana 23.02.2024. godine, planirana rekonstrukcija sa dogradnjom postojećeg porodično-stambenog objekta. U listu nepokretnosti 544 – prepis, na predmetnoj katastarskoj parceli evidentirana je porodična stambena zgrada (objekat broj 1), površine osnove 97 m² i spratnosti P+1. Idejnim rješenjem planirana je rekonstrukcija postojećeg porodično-stambenog objekta u smislu zadržavanja dijela kamenih zidova u prizemlju postojećeg objekta (dio objekta koji kači zadatu građevinsku liniju se ruši) i uz kameni zid prizemlja na sjeverozapadnoj strani, vrši se dogradnja objekta koji sa rekonstruisanim dijelom (spratnosti P+0), formira novi porodično stambeni objekat, spratnosti P+1, u funkcionalnom smislu podijeljen na dnevnu i noćnu zonu i to tako da je dnevna zona u prizemlju, dok je spavaći blok projektovan na spratu.

Na osnovu prednje navedenog, a uvidom u idejno rješenje, bruto građevinska površina novoprojektovanog objekta iznosi BGP: 232,87m² (planom propisana maksimalna BGP: 500m²); ukupni indeks izgrađenosti lokacije iznosi: 0,36 (planom propisan maksimalno: 0,74); ukupni indeks zauzetosti lokacije iznosi: 0,21 (planom propisan maksimalno: 0,30); spratnost novoplaniranog objekta je: P+1 (planom propisana maksimalna spratnost objekta: P+2), 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 lokaciji shodno planskom dokumentu, preko postojeće ulice označene kao katastarska parcela broj 1730 KO Bijelo Polje, svojina Crna Gora sa obimom prava 1/1, raspolaganje Opština Bijelo Polje sa obimom 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 Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Opštine Bijelo Polje ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 11/18) i predmetnu tehničku dokumentaciju, glavna gradska arhitektica konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja arhitektonskog projekta rekonstrukcije porodičnog stambenog objekta sa dogradnjom, usaglašene sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i osnovnim urbanističkim parametrima, propisanim navedenim planskim dokumentom.

Uvidom u dostavljeni list nepokretnosti 544 – prepis od 20.11.2023.godine, izdatim od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 1719 KO Bijelo Polje, upisana na ime Dobardžić Azma iz Bijelog Polja, 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 Dobardžić Azmu iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg porodično-



stambenog objekta sa dogradnjom, projektovanog od strane D.O.O "BUILDING BIRO" Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 29.03.2024. godine u 08:34:19 +01'00', na dijelu urbanističke parcele UP 147 (zona 2), koji čini katastarska parcela broj 1719 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Opštine Bijelo Polje ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 11/18) 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:

- Dobardžić Azmu
- arhivi