



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- 33/3

30.04.2024. godine.

Za: **MAHMUTOVIĆ ORHAN**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/24 - 33 od 03.04.2024. 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 za izgradnju stambenog objekta, projektovanog od strane D.O.O. „INTESA group“ Bijelo Polje, na lokaciji katastarske parcele broj 591 KO Bistrica u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 7/14) i Izmjena i dopuna Prostorno - urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje „Službeni list Crne Gore“ broj 96/22).



S poštovanjem,

Arh. Bisera Alihodžić, dipl.ing.

Glavna gradska arhitektica

Prilog: Rješenje broj UP 17-332/24-33/3 od 30.04.2024. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: UP 17-332/24-33/3
Bijelo Polje, 30.04.2024. 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, 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 Mahmutović Orhana iz Bijelog Polja, broj UP 17-332/24-33 od 03.04.2024.godine, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 25.04.2024. godine u 11:25:52 + 02'00', na lokaciji katastarske parcele broj 591 KO Bistrica, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 7/14) i Izmjena i dopuna Prostorno - urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list Crne Gore“ broj 96/22), donosi:



RJEŠENJE

Investitoru Mahmutović Orhanu iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovanog od strane D.O.O. „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 25.04.2024.godine u 11:25:52 + 02'00', na lokaciji katastarske parcele broj 591 KO Bistrica, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 7/14) i Izmjena i dopuna Prostorno - urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list Crne Gore“ broj 96/22), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima.

Obrazloženje

Aktom broj UP 17-332/24-33 od 03.04.2024.godine, investitor Mahmutović Orhan iz Bijelog Polja, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovanog od strane D.O.O. „INTESA Group“ Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 25.04.2024. godine u 11:25:52 + 02'00', na lokaciji katastarske parcele broj 591 KO Bistrica, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 7/14) i Izmjena i dopuna Prostorno - urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list Crne Gore“ broj 96/22).

Služba glavnog gradskog arhitekta je razmotrila zahtjev imenovanog, izmijenjeno 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 tačka 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 Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje, utvrđeno je da pri izgradnji objekata treba voditi računa o primjenjivanju arhitektonskih oblika i formi, kao i materijala koji odgovaraju arhitektonskom nasleđu pojedinih naselja. Arhitektura i materijalizacija objekta treba da budu usklađene sa funkcijom, klimatskim i graditeljskim kontekstom, kao i sa pejzažem. Oblikovanje krovnih ravni i izbor krovnog pokrivača, tekstura i boja važan su element arhitektonike građene sredine. U tom smislu preporučuje se korišćenje onih formi krovova i načina pokrivanja koji su dominantni u postojećim fizičkim strukturama. Oblikovanje objekata treba da proizilazi iz potreba konkretne funkcije (stambeni, privredni, društveni i dr.). Pri oblikovanju objekata postići vizuelnu harmoniju sa prirodnim okruženjem, vizuelnu održivost i interakciju sa prirodnim ekološko-geološkim karakteristikama, izgled objekta uskladiti sa kulturnim okruženjem u kojem funkcioniše, sjediniti kulturne motive i tradicionalne stilove gdje god je to moguće, uz poštovanje principa tradicionalne, izvorne arhitekture u projektovanju i asimiliranju u lokalni kulturni kontekst.

Uvidom u dostavljeno izmijenjeno idejno rješenje i grafički prilog planskog dokumenta "Planirana namjena površina", predmetna lokacija- katastarska parcela broj 591 KO Bistrica, se nalazi na poljoprivrednim površinama. Shodno smjernicama planskog dokumenta, na poljoprivrednom zemljištu dozvoljena je izgradnja: ekonomskih objekata u funkciji poljoprivrede, biljne i stočarske proizvodnje (voćarstvo i stočarstvo); poslovnih objekata u funkciji poljoprivrede; objekata skladištenja i prerade poljoprivrednih proizvoda, ukoliko postoje infrastrukturne pretpostavke; pomoćnih objekata koji su u funkciji poljoprivrede i to garaža, koševa, ambara, ostava, nadstrešnica i slično, a koje mogu pojedinačno biti korisne površine do 50m² kao i garaža i nadstrešnica za poljoprivrednu mehanizaciju, mašine i vozila; pojedinačnih stambenih objekata; objekata saobraćajne i komunalne infrastrukture. Dozvoljena je izgradnja stambenih objekata porodičnog stanovanja (SMG- do 500m² GBP, sa četiri zasebne stambene jedinice). Prema uslovima gradnje i regulacije (stambeni dio dvorišta), minimalna površina dijela parcele za individualno stanovanje iznosi 350m², a maksimalna 500m². Maksimalna



spratnost stambene zgrade je P+1+Pk (tri etaže bez obzira na njihovu nomenklaturu podzemne i nadzemne). Objekti mogu imati podrumski ili suterenski dio i njihova površina ne ulazi u obračun parametara datim u Uslovima gradnje. Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti na ukupnoj parceli je 1,0, a indeks zauzetosti parcele 0,2.

S prednjim u vezi, a vidom u izmijenjeno idejno rješenje i urbanističko -tehničke uslove broj 08-332/23-7993/5 od 18.03.2024. godine, izdate od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, utvrđeno je da na ukupnoj parceli nema drugih izgrađenih objekata i da je na lokaciji katastarske parcele broj 591 KO Bistrica (površine 5526m²), planirana izgradnja stambenog objekta (sa tri zasebne stambene jedinice). Bruto građevinska površina objekta iznosi BGP: 146,77 m² (planom propisana maksimalna BGP objekata: 500m² sa četiri zasebne stambene jedinice); indeks izgrađenosti za maksimalnu površinu dijela parcele za individualno stanovanje iznosi: 0,29 (planom propisan maksimalno: 1,0); indeks zauzetosti za maksimalnu površinu dijela parcele za individualno stanovanje iznosi: 0,20 (planom propisan maksimalno: 0,2); spratnost objekta: P+Pk (planom propisana maksimalna spratnost objekta: P+1+Pk), 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, o usklađenosti sa smjericama urbanističko tehničkih uslova za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima, uz tabelarni prikaz zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i konstatacija o obezbijeđenom saobraćajnom priključku shodno propisanim urbanističko-tehničkim uslovima.

Prilaz lokaciji i objektu na katastarskoj parceli broj 591 KO Bistrica, obezbijeđen je sa katastarske parcele broj 442 KO Bistrica po kulturi nekategorisani put, koja je u vlasništvu Crna Gora, svojina 1/1– subjekat raspolaganja Opština Bijelo Polje, preko katastarske parcele broj 588 KO Bistrica, za koju investitor ima notarski ovjerenu saglasnost vlasnika navedene katastarske parcele, o pravu službenosti prolaza.

Uvidom u list nepokretnosti 242 - prepis od 02.04.2024.godine, izdatim od strane Uprave za nekretnine Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 591 KO Bistrica, upisana na ime investitora Mahmutović Orhana, kao svojina u obimu prava 1/1.

Na osnovu uvida u planski dokument i predmetnu tehničku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike izmijenjenog idejnog rješenja arhitektonskog projekta izgradnje stambenog objekta, usaglašene sa smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovnim urbanističkim parametrima, propisanim navedenim planskim dokumentom.

Pri obrazlaganju ovog rješenja, glavna gradska arhitektica ukazuje da je prvostepeno rješenje donijeto uz izjašnjenje stranke o rezultatima ispitnog postupka, u smislu člana 112 Zakona o upravnom postupku, na način što je shodno prednje navedenom, investitor Mahmutović Orhan, postupajući po aktu Službe glavnog gradskog arhitekta broj 17-332/24-33/1 od 17.04.2024. godine, dostavio izmijenjeno idejno rješenje, usklađeno sa primjedbama ovog organa.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Služba glavnog gradskog arhitekta je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti, investitoru Mahmutović

Orhanu iz Bijelog Polja, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovanog od strane D.O.O. „INTESA Group“ Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 25.04.2024. godine u 11:25:52 + 02'00', na lokaciji katastarske parcele broj 591 KO Bistrica, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 7/14) i Izmjena i dopuna Prostorno - urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list Crne Gore“ broj 96/22), 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:

- Mahmutović Orhanu
- arhivi