



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- 36/1

23.04.2024. godine.

Za: **CIKOTIĆ DŽEKO**

Veza: Vaš zahtjev broj UP 17-332/24 - 36 od 08.04.2024. 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, projektovanog od strane D.O.O "INTESA Group" Bijelo Polje, na lokaciji -katastarskoj parceli broj 569/8 KO Rasovo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo polje ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 7/14).



S poštovanjem,

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

Prilog: Rješenje broj: UP 17-332/24-36/1 od 23.04.2024. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: UP 17-332/24- 36/1
Bijelo Polje, 23.04.2024. godine.

Služba glavnog gradskog arhitekta, na osnovu člana 87 u vezi sa stavom 4 tačka 1 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 Cikotić Džeka iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji -katastarskoj parceli broj 569/8 KO Rasovo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 7/14), projektovanog od strane D.O.O „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 08.04.2024. godine u 15:18:46 +02'00', donosi:

RJEŠENJE

Investitoru Cikotić Džeku 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 08.04.2024. godine u 15:18:46 +02'00', na lokaciji -katastarskoj parceli broj 569/8 KO Rasovo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 7/14), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima.

Obrazloženje

Aktom broj UP 17-332/24-36 od 08.04.2024. godine, investitor Cikotić Džeko iz Bijelog Polja, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovanog od strane D.O.O „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 08.04.2024. godine u 15:18:46 +02'00', na lokaciji -katastarskoj parceli broj 569/8 KO Rasovo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 7/14),

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 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.).

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta i planski dokument, utvrđeno je da se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Bijelo Polje, katastarska parcela broj 569/8 KO Rasovo, (površine 400m²), nalazi u zoni planiranoj za stanovanje male gustine SMG – TIP I, u okviru koje se između ostalog mogu graditi objekti koji ne ometaju osnovnu namjenu i koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja i to: trgovine i ugostiteljski objekti, objekti za smještaj turista, poslovni sadržaji u prizemljima i mezaninima stambenih objekata; objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvo i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti. Na predmetni prostor, shodno Prostorno urbanističkom planu primjenjuju se direktne smjernice, obzirom da je isti u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja, a izvan definisanih granica DUP – ova (postojećih i planiranih).

S prednjim u vezi, a uvidom u idejno rješenje i urbanističko-tehničke uslove broj 06/2-332/22-4965/4-53 od 03.10.2022. godine, izdate od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, utvrđeno je da je na lokaciji- katastarskoj parceli broj 569/8 KO Rasovo, planirana izgradnja stambenog objekta. Funkcionalna koncepcija objekta je sljedeća: u prizemlju je projektovan stambeni prostor jedna stambena jedinica, na spratu je također stambeni prostor druga stambena jedinica kojoj se pristupa preko vanjskog stepeništa. Shodno navedenom, bruto građevinska površina novoprojektovanog objekta iznosi BGP: 239,82m² (planom propisana maksimalna BGP objekta: 500,00m²); indeks izgrađenosti parcele iznosi: 0,6 (planom propisan maksimalno: 1,0); indeks zauzetosti parcele iznosi: 0,3 (planom propisan maksimalno: 0,3); spratnost objekta je P+1 (planom propisana maksimalna spratnost: tri nadzemne etaže), 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. Takođe je dostavljena ovjerena i potpisana izjava geodetske licencirane organizacije, o tačnoj lokaciji planiranog objekta i obezbijeđenom prilazu lokaciji i objektu.

Predmetnoj lokaciji- katastarskoj parceli broj 569/8 pristupa se sa katastarske parcele broj 591 površine 3391 m² po kulturi put bez oznake koja je u vlasništvu Crna Gora – subjekt raspolaganja Opština Bijelo Polje u obimu prava sopstvenik – posjednik 1/1, preko



katastarskih parcela broj 569/5, 569/7 i 569/9 sve KO Rasovo, na kojima je investitor Cikotić Džeko upisan kao sopstvenik-suposjednik.

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 Prostorno urbanistički plan Opštine Bijelo Polje ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 7/14) i predmetnu tehničku dokumentaciju, glavna gradska arhitektica konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog 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 posjedovni list 410 – prepis, izdatim od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 569/8 KO Rasovo, upisana na ime Cikotić Džeko iz Bijelog Polja, kao svojina, u obimu prava 1/1.

Pri obrazlaganju ovog rješenja, Služba glavnog gradskog arhitekta 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 Cikotić Džeku iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovanog od strane D.O.O "INTESA group" Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 08.04.2024. godine u 15:18:46 +02'00', na lokaciji -katastarskoj parceli broj 569/8 KO Rasovo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 07/14) 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:

- Cikotić Džeku
- arhivi