



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- 40/3

16.05.2024. godine.

Za: **MAHMUTOVIĆ SEMIR**

Veza: Vaš zahtjev broj UP 17-332/24 - 40 od 15.04.2024. 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, projektovano od strane D.O.O. „INTESA group“ Bijelo Polje, na lokaciji -katastarskoj parceli broj 644/7 KO Gubavač 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).

S poštovanjem,



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



Prilog: Rješenje broj UP 17-332/24-40/3 od 16.05.2024. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: UP 17-332/24-40/3
Bijelo Polje, 16.05.2024. godine.

Služba glavnog gradskog arhitekta, 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 Semira iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na izmijenjeno i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovano od strane D.O.O. „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 09.05.2024. godine u 10:26:37 +02'00', na lokaciji- katastarskoj parceli broj 644/7 KO Gubavač, 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 Semiru iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na izmijenjeno i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovano od strane D.O.O. „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 09.05.2024.godine u 10:26:37 +02'00', na lokaciji - katastarskoj parceli broj 644/7 KO Gubavač, u zahvatu 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 17-332/24-40/2 od 15.05.2024. godine, investitor Mahmutović Semir iz Bijelog Polja, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na izmijenjeno i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog, projektovanog od strane D.O.O. „INTESA Group“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 09.05.2024. godine u 10:26:37 +02'00', na lokaciji-katastarskoj parceli broj 644/7 KO Gubavač, 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 i idejno rješenje te 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 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 dostavljenu tehničku dokumentaciju i planski dokument, utvrđeno je da se lokacija -katastarska parcela broj 644/7 KO Gubavač, nalazi u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje i Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje, u zoni planiranoj za izgradnju izvan građevinskog područja u ruralnim (seoskim) naseljima na poljoprivrednom zemljištu. 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. Stambene zgrade izvan građevinskog područja na poljoprivrednom zemljištu se mogu graditi samo za vlastite potrebe i u funkciji



domaćinstva koje se bavi poljoprivrednom djelatnošću. Dozvoljena je izgradnja stambenih objekata porodičnog stanovanja (SMG -do 500m² BGP, četiri zasebne stambene jedinice), poljoprivrednih i ekonomskih objekata, poljoprivrednog domaćinstva, prodavnice i zanatske radnje. Prema uslovima gradnje i regulacije (stambeni dio parcele), minimalna površina dijela katastarske parcele za individualno stanovanje iznosi 350m², a maksimalna 500m².

S prednjim u vezi, a uvidom u dostavljeno izmijenjeno i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, urbanističko-tehničke uslove broj 06/5-332/70/4-30 od 04.03.2024. godine i dopunu urbanističko-tehničkih uslova broj 06/5-332/70/4-30/1 od 30.04.2024. godine, izdate od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, utvrđeno je da je na lokaciji -katastarskoj parceli broj 644/7 KO Gubavač, planirana izgradnja stambenog objekta. Funkcionalna koncepcija novoplaniranog objekta je jedna stambena jedinica. Na predmetnoj lokaciji -katastarskoj parceli broj 644/7 KO Gubavač (ukupne površine P=500m²), prema posjedovnom listu 380 – prepis KO Gubavač, nema evidentiranih postojećih objekata. Na osnovu navedenog, a uvidom u dopunjeno i izmijenjeno idejno rješenje, bruto građevinska površina BGP objekta iznosi: P=135,59m² (planom propisana maksimalna BGP stambenog objekta: 500m²); indeks zauzetosti parcele iznosi: 0,27 (planom propisan maksimalno: 0,3 za stambeni dio parcele); indeks izgrađenosti parcele iznosi: 0,27 (planom propisan maksimalno: 1,0 za stambeni dio parcele); spratnost objekta je P+0 (planom propisana maksimalna spratnost: P+1+Pk -tri nadzemne etaže), sa ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom lokaciji i objektu.

Takođe, 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 predmetnoj lokaciji-katastarskoj parceli broj 644/7 KO Gubavač i planiranom objektu, otvaruje se sa lokalnog puta L1 Bijelo Polje-Rasovo-Bistrica, preko katastarske parcele broj 644/6 KO Gubavač, za koju investitor ima notarski ovjerenu saglasnost (UZZ.br.191/24) od 09.05.2024.godine, vlasnika katastarske parcele broj 644/6 KO Gubavač, za stvarnu službenost prolaza pješice i motornim vozilima bilo koje vrste, u bilo koje doba dana, noći ili godine.

Uvidom u posjedovni list 380 -prepis od 20.02.2024.godine, izdatim od strane Uprave za nekretnine Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 644/7 KO Gubavač, upisana na ime investitora Mahmutović Semira, kao svojina u obimu prava spostvenik-posjednik 1/1.

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

Pri obrazlaganju ovog rješenja, Služba glavnog gradskog arhitekta 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 Semir, postupajući po aktu Službe glavnog gradskog



arhitekta broj 17-332/24-40/1 od 25.04.2024. godine, dostavio izmijenjeno i dopunjeno 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 Semiru iz Bijelog Polja, na izmijenjeno i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, za izgradnju stambenog objekta, projektovano od strane D.O.O. „INTESA Group“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 09.05.2024. godine u 10:26:37 +02'00', na lokaciji - katastarskoj parceli broj 644/7 KO Gubavač, 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

Am. Bisera Alihodžić dipl.ing.

Dostavljeno:

- Mahmutović Semiru
- arhivi