



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 17-332/24-52/1

24.05.2024. godine.

Za: **BALIĆ ADNAN**

Veza: Vaš zahtjev broj UP 17-332/24 - 52 od 10.05.2024. 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 sa dogradnjom i nadogradnjom stambeno-poslovnog objekta, projektovanog od strane D.O.O "INTESA Group" Bijelo Polje, na dijelu urbanističke parcele UP 422, koji čini katastarska parcela broj 155/6 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 23/12) .



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

Prilog: Rješenje broj UP 17-332/24-52/1 od 24.05.2024. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: UP 17-332/24 - 52/1
Bijelo Polje, 24.05.2024. 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 Balić Adnana iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije sa dogradnjom i nadogradnjom stambeno-poslovnog objekta, projektovano od strane D.O.O. „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 10.05.2024. godine u 11:15:07 +02'00', na dijelu urbanističke parcele UP 422, koji čini katastarska parcela broj 155/6 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 23/12), donosi:

RJEŠENJE

Investitoru Balić Adnanu iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije sa dogradnjom i nadogradnjom stambeno-poslovnog objekta, projektovano od strane D.O.O. „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 10.05.2024. godine u 11:15:07 +02'00', na dijelu urbanističke parcele UP 422, koji čini katastarska parcela broj 155/6 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 23/12), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima.

Obrazloženje

Aktom broj UP 17-332/24-52 od 10.05.2024.godine, investitor Balić Adnan iz Bijelog Polja, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije sa dogradnjom i nadogradnjom stambeno-poslovnog objekta, projektovano od strane D.O.O. „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 10.05.2024. godine u 11:15:07 +02'00', na dijelu urbanističke parcele UP 422, koji čini katastarska parcela broj 155/6 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 23/12).

Služba glavnog gradskog arhitekta je razmotrila predmetni zahtjev i dostavljeno 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, 086/22 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.

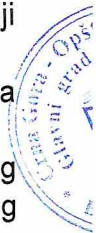
Saglasnost iz stava 4 tačka 1, 2, 4 i 5 izdaje se rješenjem u roku od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva i čini sastavni dio glavnog projekta.

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 Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik, utvrđeno je da pri izgradnji objekata treba voditi računa da se doprinese unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni. Visine objekata su date kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Formiranje potkrovnje etaže podrazumijeva izgradnju nadzidka visine 1,20m. Potkrovlja su planirana isključivo u granicama gabarita objekta (bez erkera i dubokih streha). Za sve novoplanirane objekte kod kojih se nadgrađuje puna etaža obavezni su kosi četvorovodni krovovi, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni prema propisima za ovo podneblje i u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Ukoliko se nad objektom vrši nadgradnja potkrovlja, krov može biti i dvovodan a sve u funkciji organizacije novoplanirane nadgradnje. Postojeći dvovodni krovovi kao takvi se zadržavaju. Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti. Ograde oko parcele i kapije, kao elemente arhitekture objekta i uređenja dvorišta pažljivo osmisлити i uskladiti sa opštom slikom objekta i okoline.

Uvidom u dostavljenu tehničku dokumentaciju i planski dokument utvrđeno je da se predmetna urbanistička parcele UP 422 nalazi u zoni koja je Detaljnim urbanističkim planom naselja Resnik, planirana za stanovanje srednjih gustina (SS) u kojoj je stanovanje definisano kao pretežna namjena. Uz stanovanje kao pretežnu namjenu moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije, čiste proizvodnje koja ne ugrožava životnu sredinu i koja je kompatibilna sa stanovanjem, kao i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namjenu (sport i rekreacija, vjerski objekti i sl). Planirani sadržaji mogu se organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa djelatnostima) ili samo stanovanje ili samo djelatnosti.

Shodno smjernicama planskog dokumenta - Uslovi za izgradnju objekata, propisano je: "postojeći objekti definisanih horizontalnih i vertikalnih gabarita koji su planom evidentirani, bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole, mogu se kao takvi zadržati. Ukoliko postoji zahtjev ili potreba korisnika ovi objekti se mogu nadograditi ili dograditi do maksimalno zadatih parametara (spratnost, indeks zauzetosti). Svi postojeći objekti mogu pretrpjeti totalnu rekonstrukciju, odnosno postojeći objekat se može porušiti i izgraditi novi, pri čemu važe uslovi za izgradnju novog objekta, odnosno mora se poštovati zadata građevinska linija, odnos prema susjednim parcelama kao i zadati urbanistički parametri. Ukoliko postojeći objekat zadire u novoplaniranu građevinsku liniju zadatu na



nivou bloka, a ne ugrožava planiranu regulativu, isti ukoliko nije prekoračio zadate parametre gradnje, može se dograditi odnosno nadgraditi do maksimalno zadatih parametara. Dogradnju objekta vršiti iza zadate građevinske linije, a nadgradnju je moguće vršiti nad čitavim objektom”.

S prednjim u vezi, a uvidom u grafički prilog plana "Analiza postojećeg stanja-fizičke strukture", na predmetnoj katastarskoj parceli broj 155/6 KO Resnik, evidentirana je porodična stambena zgrada spratnosti P+1, prema posjedovnom listu 637-prepis, osnove prizemlja 88m². Shodno ovjerenoj i potpisanoj geodetskoj podlozi izrađenoj od strane ovlaštene geodetske organizacije od decembra 2023.godine, uz postojeći stambeni objekat je ucrтана dogradnja objekta površine 106m² i spratnosti prizemlje. Dograđeni dio je namjene poslovanje izgrađen na osnovu građevinske dozvole br. 06/6-134 od 17.09.2014. godine (dio ldejnog rješenja), što je vidljivo i na fotografijama postojećeg stanja i na orto foto snimku. Uvidom u dostavljenu tehničku dokumentaciju i važeće Urbanističko-tehničke uslove broj: 06/4 -21 od 03.04.2014. godine (izdate na osnovu Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik koji se nije mijenjao), na dijelu urbanističke parcele UP 422, koji čini katastarska parcela broj 155/6 KO Resnik, prema Elaboratu parcelacije po DUP-u (površine 539m²), ovjerenom od strane Uprave za nekretnine dana 08.03.2024.godine, planirana je rekonstrukcija sa dogradnjom i nadogradnjom stambeno-poslovnog objekta.

Idejnim rješenjem je planirana rekonstrukcija gore navedenih predmetnih objekata u vidu dogradnje stepeništa na jugo-zapadnoj strani objekta, koje povezuje etažu prizemlja poslovnog objekta sa nadograđenom etažom sprata nad etažom prizemlja poslovnog dijela objekta, kao i uklanjanje postojeće krovne konstrukcije i krovnog pokrivača cjelokupnog objekta i postavljanje novog krova. Planirana je demontaža određenih otvora i postavljanje nove stolarije u skladu sa projektom, kao i rekonstrukcija fasadne obloge. Prizemlje stambenog objekta je u funkciji stanovanja i sastoji od hodnika, stepeništa, dnevnog boravka, kuhinje i trpezarije, kupatila i dvije spavaće sobe. Sprat stambenog objekta je takođe u funkciji stanovanja i sastoji se od hodnika i stepeništa, četiri spavaće sobe, kupatila i terase. Postojeće dograđeno prizemlje poslovnog objekta je u funkciji poslovanja i sastoji se od poslovnog prostora, toaleta, magacina, ostave i novoprojektovanog stepeništa. Novoprojektovani nadograđeni sprat nad poslovnim dijelom objekta je u funkciji poslovanja i sastoji se od stepeništa, ulaznog podesta, poslovnog prostora i toaleta.

Prema gore navedenom, a uvidom u dostavljeno idejno rješenje, na lokaciji dijela urbanističke parcele UP 422, koji čini katastarska parcela broj 155/6 KO Resnik (površine 539m²), planirana je rekonstrukcija sa dogradnjom i nadogradnjom stambeno-poslovnog objekta, ukupne bruto građevinske površine novoprojektovanog objekta BGP: 435m² (184,00m² stambenog i 251m² poslovnog objekta), što čini indeks izgrađenosti parcele 0,80 (planom na parcelama preko 500m² propisan maksimalno indeks izgrađenosti: 2,0); Za obračun indeksa zauzetosti računata je osnova sprata stambenog -96m² i poslovnog objekta 130m², ukupne površine pod objektom 226m², što čini indeks zauzetosti od 0,42 (planom na parcelama preko 500m² propisan maksimalno indeks zauzetosti: 0,5); spratnost rekonstruisanog stambeno-poslovnog objekta je P+1 (planom propisana na parcelama preko 500m² maksimalna spratnost objekata: P+3+Pk); visinska kota najvišoj tački objekta iznosi: 9,53 m (planom propisana: 22m), sa ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom lokaciji i objektu.

Uz dokumentaciju je priložena ovjerena i potpisana izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i konstatacija o obezbijeđenom kolskom prilazu lokaciji i objektu u skladu sa planskim dokumentom, sa ulice (označene u planu) broj 1 (put Bijelo Polje-Bistrica).

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, što je u predloženom idejnom rješenju i primijenjeno.

Na osnovu uvida u Detaljni urbanistički plan naselja Resnik („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 23/12) i predmetnu tehničku dokumentaciju, Glavna gradska arhitektica konstatuje da su arhitektonske karakteristike idejnog rješenja arhitektonskog projekta rekonstrukcije sa dogradnjom i nadogradnjom stambeno-poslovnog objekta, usaglašene sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovnim urbanističkim parametrima, propisanim navedenim planskim dokumentom.

Uvidom u posjedovni list 637 - prepis od 18.02.2024.godine, izdatim od strane Uprave za nekretnine Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da su katastarska parcela broj 155/6 KO Resnik i postojeći objekat-kuća, upisani na ime investitora Balić Adnana iz Bijelog Polja kao sopstvenik -posjednik, u obimu prava 1/1.

Pri obrazlaganju ovog rješenja, Glavna gradska arhitektica 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 Balić Adnanu iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije sa dogradnjom i nadogradnjom stambeno-poslovnog objekta, projektovano od strane D.O.O. „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 10.05.2024. godine u 11:15:07 +02'00', na dijelu urbanističke parcele UP 422, koji čini katastarska parcela broj 155/6 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 23/12), 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:

- Balić Adnanu
- arhivi