



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- 5/3

07.02.2024. godine.

Za: **SIJARIĆ ASIMA**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/24 - 5 od 23.01.2024. 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 koju čini katastarska parcela broj 281/6 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 17-332/24-5/3 od 07.02.2024. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: UP 17-332/24-5/3
Bijelo Polje, 07.02.2024. 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 investitorke Sijarić Asime iz Bijelog Polja, broj UP 17-332/24-5 od 23.01.2024.godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 05.02.2024.godine u 11:01:34 +01'00', na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 281/6 KO Rasovo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 7/14), donosi:

RJEŠENJE

Investitorki Sijarić Asimi 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 05.02.2024. godine u 11:01:34 +01'00', na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 281/6 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 17-332/24-5 od 23.01.2024. godine, investitorka Sijarić Asima iz Bijelog Polja, podnijela 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 05.02.2024. godine u 11:01:34 +01'00', na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 281/6 KO Rasovo u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 7/14).

Glavna gradska arhitektica je razmotrila zahtjev imenovanog, idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovanog od strane D.O.O. „INTESA Group“ Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 05.02.2024. godine u 11:01:34 +01'00', na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 281/6 KO Rasovo u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 7/14) 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 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 urbanističko-tehničke uslove broj: 06/2-332/23-452/4-58 od 08.11.2023. godine, izdate od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje Opštine Bijelo Polje, utvrđeno da se lokacija koju čini katastarska parcela broj 281/6 KO Rasovo, nalazi u zoni predviđenoj za stanovanje na poljoprivrednom zemljištu. Na predmetni prostor, koji se nalazi od granice DUP-a Resnik prema Strojtanjskom mostu, namjene poljoprivrede, stanovanje male gustine SMG i zaobilaznica, 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), prema kojim minimalna površina parcele za stanovanje iznosi 300m², a maksimalna 600m². U tom smislu, prema tehničkoj dokumentaciji, na predmetnoj lokaciji (površine 300m², na koju površinu su računati urbanistički parametri), projektovana je izgradnja stambenog objekta, ukupne bruto građevinske površine objekta BGP: 179.37 m² (planom propisana maksimalno: 300m²); indeks izgrađenosti parcele: 0,60 (planom propisan maksimalno: 1,00); indeks zauzetosti parcele: 0,30 (planom propisan maksimalno: 0,30); spratnost objekta je: P+Pk (planom propisana maksimalna spratnost objekta: 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 zadatah i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i konstatacija o obezbijeđenom saobraćajnom priključku na javnu površinu-lokalnu saobraćajnicu Bijelo Polje- Bistrica, shodno propisanim urbanističko-tehničkim uslovima. Takođe je dostavljena ovjerena i potpisana izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i obezbijeđenom prilazu lokaciji i objektu sa javne površine –

postojeće saobraćajnice, preko pristupnog puta-katastarske parcele broj 281/3 i katastarske parcele broj 281/4 KO Rasovo, koje nijesu u vlasništvu investitorke. Investitorka je dostavila ovjereni notarski zapis Ugovora UZZ broj 20/24 od 30.01.2024.godine, o zasnivanju stvarne službenosti prolaza preko navedenih katastraskih parcela, koji će se upisati kao zabilješka u posjedovni list.

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 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 408 - prepis od 31.10.2023.godine, izdatim od strane Uprave za katastar državnu imovinu Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 281/6 KO Rasovo, upisana na ime investitorke Sijarić Asime, kao sopstvenik-suposjednik, u obimu prava 1/1.

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, investitorka Sijarić Asima, postupajući po aktu Službe glavnog gradskog arhitekta broj UP 17-332/24-5/1 od 29.01.2024. godine, dostavila idejno rješenje, usklađeno sa primjedbama ovog organa.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, glavna gradska arhitektica je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti, investitorci Sijarić Asimi 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 05.02.2024. godine u 11:01:34 +01'00', na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 281/6 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 (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. Biserka Alihodžić dipl.ing.

Dostavljeno:

- Sijarić Asimi
- arhivi