



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 17-332/24-55/1

15.05.2024. godine.

Za: **RADOVIĆ MILENTIJE**

Veza: Vaš zahtjev broj UP 17-332/24-55 od 14.05.2024. godine.

Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje

Poštovani,

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji, o saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta stanovanja „P“, projektovanog od strane D.O.O. „SENZAL“ Bijelo Polje, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 3763 i 3765 KO Orahovica 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 17-332/24-55/1 od 15.05.2024. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: UP 17-332/24- 55/1
Bijelo Polje, 15.05.2024. 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, 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 Radović Milentija iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta stanovanja "P", na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 3763 i 3765 KO Orahovica, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 7/14), projektovanog od strane D.O.O "SENZAL" Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 14.05.2024. godine u 02:03:15 +02'00', donosi:

RJEŠENJE

Investitoru Radović Milentiju iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovanog od strane D.O.O "SENZAL" Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 14.05.2024. godine u 02:03:15 +02'00', na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 3763 i 3765 KO Orahovica, 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.

Investitor se obavezuje da prije podnošenja prijave građenja nadležnom inspeksijskom organu, u "G" list nepokretnosti 361, upiše notarski ovjerenu Saglasnost Uzz.br.139/2024 od 09.05.2024.godine, za građenje objekata na katastarskim parcelama broj 3763 i 3765 KO Orahovica.

Obrazloženje

Aktom broj UP 17-332/24-55 od 14.05.2024. godine, investitor Radović Milentije 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 "SENZAL" Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 14.05.2024. godine u 02:03:15 +02'00', na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 3763 i 3765 KO Orahovica, 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).

Smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u planskog dokumenta, 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 dostavljenu tehničku dokumentaciju i planski dokument utvrđeno da se predmetna lokacija nalazi u zoni planiranoj za izgradnju izvan građevinskog područja na poljoprivrednom zemljištu. U okviru namjene moguća je izgradnja stambenih objekata porodičnog stanovanja (SMG do 500m² GBP, 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 idejno rješenje i urbanističko -tehničke uslove broj 06/5-332/22-2946/2-75 od 15.09.2022. godine, izdate od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, utvrđeno je da je na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 3763 i 3765 KO Orahovica, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje (ukupne površine P=8402m²), planirana izgradnja objekta stanovanja "P". Urbanistički parametri su računati u odnosu na maksimalni dio lokacije za individualno stanovanje u površini od 500m². Funkcionalna koncepcija novoplaniranog objekta je sljedeća: dvije stambene jedinice objedinjene u jedinstven objekat spratnosti "P". U listu nepokretnosti 361 – prepis, na predmetnoj lokaciji nema evidentiranih postojećih objekata. Na osnovu navedenog, a uvidom u idejno rješenje, bruto građevinska površina objekta iznosi: P=146,4m² (planom propisana maksimalna BGP stambenog objekta: 500m²); indeks zauzetosti parcele iznosi: 0,29 (planom propisan maksimalno: 0,3 za stambeni dio parcele); indeks izgrađenosti parcele iznosi: 0,29 (planom propisan maksimalno: 1,0 za stambeni dio parcele); spratnost objekta je "P" (planom propisana maksimalna spratnost: P+1+Pk -tri etaže bez obzira na njihovu nomenklaturu), 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 shodno planskom dokumentu. Takođe je dostavljena ovjerena i potpisana izjava geodetske licencirane organizacije, o tačnoj lokaciji planiranog objekta. Prilaz lokaciji i objektu obezbijeđen je sa katastarske



parcele broj 3854 KO Orahovica koja je po kulturi Nekategorisani put u vlasništvu Crna Gora u obimu prava 1/1 i Opština Bijelo Polje u obimu prava raspolaganje 1/1.

Na osnovu uvida u Prostorno urbanistički plan Opštine Bijelo Polje i predmetnu tehničku dokumentaciju, glavna gradska arhitektica konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja arhitektonskog projekta izgradnje objekta stanovanja "P", usaglašene sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i osnovnim urbanističkim parametrima, propisanim navedenim planskim dokumentom.

Uvidom u dostavljeni list nepokretnosti 361 – prepis od 09.05.2024.godine, izdatim od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da su katastarske parcele broj 3763 i 3765 KO Orahovica, upisane na ime Radović Gorana i Radović Milentija iz Bijelog Polja, kao susvojina, u obimu prava 1/2.

Investitor Radović Milentije, dostavio je ovom javnopravnom organu i notarski ovjerenu Saglasnost Uzz.br.139/2024 od 09.05.2024.godine, shodno kojoj je, suvlasnik Radović Goran izjavio da je saglasan da Radović Milentije može na osnovu projektne dokumentacije izgraditi objekte te iste upisati na svoje ime, jer ih gradi iz sopstvenih sredstava.

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, Služba glavnog gradskog arhitekta je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Radović Milentiju iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta stanovanja "P", projektovanog od strane D.O.O " SENZAL" Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 14.05.2024. godine u 02:03:15 +02'00', na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 3763 i 3765 KO Orahovica, 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

Am. Bisera Alihodžić dipl.ing.

Dostavljeno:

- Radović Milentiju

- arhivi