



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- 57/1

20.05.2024. godine.

Za: **KOVAČEVIĆ VESELIN**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/24-57 od 15.05.2024. 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 rekonstrukciju porodično stambenog objekta, projektovano od strane "SAU" D.O.O. Budva, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 1622 KO Orahovica, u zahvatu Izmjena i dopuna 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. Biserka Alihodžić, dipl.ing.
Glavna gradska arhitektica



Prilog: Rješenje broj UP 17-332/24-57/1 od 20.05.2024. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: UP 17-332/24-57/1
Bijelo Polje, 20.05.2024. 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 Kovačević Veselina iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju porodičnog stambenog objekta, projektovano od strane “SAU” D.O.O. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 14.05.2024.godine u 12:49:18, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 1622 KO Orahovica, 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 Kovačević Veselinu iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju porodičnog stambenog objekta, projektovano od strane “SAU” D.O.O. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 14.05.2024.godine u 12:49:18, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 1622 KO Orahovica, 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 17-332/24-57 od 15.05.2024.godine, investitor Kovačević Veselin iz Bijelog Polja, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju porodičnog stambenog objekta, projektovano od strane “SAU” D.O.O. Budva, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 14.05.2024.godine u 12:49:18, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 1622 KO Orahovica, 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, 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 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, sjединiti 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 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 06/5-332/24-128/4-49 od 21.03.2024. godine, izdate od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, utvrđeno je da je na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 1622 KO Orahovica (ukupne površine P=708m²), u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje, planirana rekonstrukcija porodičnog stambenog objekta, upisanog u list nepokretnosti kao objekat broj 1 površine prizemlja 59m² i spratnosti P+0, sa nadstrešnicom za ljetnjikovac. Na predmetnoj lokaciji su pored porodično stambene zgrade evidentirana i dva pomoćna objekta, od kojih se jedan pomoćni objekat prema idejnom rješenju uklanjanja, a drugi pomoćni objekat površine 23 m² je ušao u obračun ukupnih urbanističkih parametara. Urbanistički parametri su računati u odnosu na maksimalni dio lokacije za individualno stanovanje u površini od 500m².

Na osnovu navedenog, a uvidom u idejno rješenje, rekonstruisani porodično stambeni objekat u funkcionalnom smislu predstavlja jednu stambenu jedinicu, bruto građevinske površine BGP objekta: P=62,33m², a sa postojećim objektima BGP objekata iznosi:



P=94,34m² (planom propisana maksimalna BGP stambenog objekta: 500m²); Indeks zauzetosti parcele iznosi: 0,19 (planom propisan maksimalno: 0,2); indeks izgrađenosti parcele iznosi: 0,19 (planom propisan maksimalno: 1,0); spratnost rekonstruisanog objekta je P+0 (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, 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 na katastarsku parcelu broj 1675 KO Orahovica, koja je u vlasništvu Crne Gore, a subjekat raspolaganja Opština Bijelo Polje u obimu prava 1/1, upisana kao nekategorisani putevi.

Uvidom u list nepokretnosti 212 -izvod od 06.03.2024.godine, izdatim od strane Uprave za nekretnine Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da su katastarska parcela broj 1622 KO Orahovica, kao i porodično stambena zgrada, upisani na ime investitora Kovačević Veselina, kao svojina u obimu prava 1/1, bez tereta i ograničenja.

Na osnovu uvida u planski dokument i predmetnu tehničku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike idejnog rješenja arhitektonskog projekta za rekonstrukciju porodičnog 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 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 Kovačević Veselinu iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju porodičnog stambenog objekta, projektovano od strane "SAU" D.O.O. Budva, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 14.05.2024.godine u 12:49:18, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 1622 KO Orahovica, 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 smjericama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima.

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:

- Kovačević Veselinu
- arhivi