



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 17-332/24-58/1

27.05.2024. godine.

Za: **MINIĆ ŽELJKO, BAKIĆ DIJANA** (zakonski zastupnici investitora -roditelji
Minić Novke, Minić Jelene, Minić Dragoljuba, Minić Nikole i Minić Vasilija)

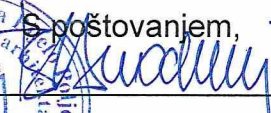
Veza: Vaš zahtjev broj UP 17-332/24-58 od 15.05.2024. godine.

Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje

Poštovani,

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji, o saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju porodično stambenog objekta, projektovano od strane D.O.O. „PNP PEROŠEVIĆ“ Bijelo Polje, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 1804/1 KO Bojišta, 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 17-332/24-58/1 od 27.05.2024. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: UP 17-332/24- 58/1
Bijelo Polje, 27.05.2024. 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 Minić Novke, Minić Jelene, Minić Dragoljuba, Minić Nikole i Minić Vasilija svi iz Bijelog Polja, čija prava zastupaju zakonski zastupnici -roditelji Minić Željko i Bakić Dijana iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju porodično stambenog objekta, projektovano od strane D.O.O "PNP PEROŠEVIĆ" Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 15.05.2024. godine u 11:25:53 +02'00', na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 1804/1 KO Bojišta, 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:

R J E Š E N J E

Investitorima Minić Novki, Minić Jeleni, Minić Dragoljubu, Minić Nikoli i Minić Vasiliju svi iz Bijelog Polja, čija prava zastupaju zakonski zastupnici -roditelji Minić Željko i Bakić Dijana iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju porodično stambenog objekta, projektovano od strane D.O.O "PNP PEROŠEVIĆ" Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 15.05.2024. godine u 11:25:53 +02'00', na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 1804/1 KO Bojišta, 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.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP 17-332/24-58 od 15.05.2024. godine, investitori Minić Novka, Minić Jelena, Minić Dragoljub, Minić Nikola i Minić Vasilije svi iz Bijelog Polja, čija prava zastupaju zakonski zastupnici -roditelji Minić Željko i Bakić Dijana iz Bijelog Polja, podnijeli su Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju porodično stambenog objekta, projektovano od strane D.O.O "PNP PEROŠEVIĆ" Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 15.05.2024. godine u 11:25:53 +02'00', na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 1804/1 KO Bojišta, 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 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).

Smjernicama 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.). 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 da se predmetna lokacija nalazi 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. 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 06/5-332/23-544/5-141 od 02.02.2024. godine, izdate od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, utvrđeno je da je na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 1804/1 KO Bojišta (ukupne površine parcele P=1376m²), planirana izgradnja porodično stambenog objekta. Urbanistički parametri su računati u odnosu na maksimalni dio lokacije za individualno stanovanje u površini od 500m². Funkcionalna koncepcija novoplaniranog objekta je sljedeća: jedna stambena jedinica. U listu nepokretnosti 260 – prepis, na predmetnoj lokaciji nema evidentiranih postojećih objekata. Na osnovu navedenog, a uvidom u idejno rješenje, bruto građevinska površina objekta BGP iznosi: P=87,03m² (planom propisana maksimalna BGP objekata: 500m²); indeks zauzetosti parcele iznosi: 0,17 (planom propisan maksimalno: 0,3 za stambeni dio parcele); indeks izgrađenosti parcele iznosi: 0,17 (planom propisan maksimalno: 1,0 za stambeni dio parcele); spratnost objekta je P (planom propisana maksimalna spratnost: P+1, dvije etaže bez obzira na njihovu nomenklaturu-podzemne ili nadzemne), 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 propisanim urbanističko-tehničkim uslovima. Takođe je dostavljena ovjerena i potpisana izjava geodetske licencirane organizacije d.o.o."Geodeting" Bijelo Polje od 11.04.2024. godine, o tačnoj lokaciji planiranog objekta i obezbijeđenom prilazu lokaciji i objektu sa katastarske parcele broj 1818 KO Bojišta koja je po kulturi Javni put u vlasništvu Crna Gora u obimu prava svojina 1/1 i Vlada Crne Gore u obimu prava raspolaganje 1/1. Uvidom u tehničku dokumentaciju, saobraćajni (kolski) prilaz lokaciji i objektu je definisan sa magistralnog puta M-2, objedinjavanjem sa već postojećim priključkom, sa katastarske parcele broj 1818 KO Bojišta koja je po kulturi Javni put u vlasništvu Crna Gora u obimu prava svojina 1/1 i Vlada Crne Gore u obimu prava raspolaganje 1/1, preko katastarske parcele broj 1810 KO Bojišta koja je po kulturi nekategorisani put u vlasništvu Crna Gora u obimu prava svojina 1/1 i Opština Bijelo Polje u obimu prava raspolaganje 1/1, preko katastarskih parcela broj 1799, 1804/4, 1797/3 i 1798/1 sve KO Bojišta na kojima Minić Željko, zakonski zastupnik -roditelj, ima pravo susvojine, a u skladu sa saobraćajno tehničkim uslovima broj 04-335/2 od 25.01.2024. godine, izdatim od strane Uprave za saobraćaj Crne Gore.

Na osnovu uvida u Prostorno urbanistički plan Opštine Bijelo Polje i predmetnu tehničku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja arhitektonskog projekta izgradnje porodično stambenog objekta, usaglašene sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i osnovnim urbanističkim parametrima, propisanim navedenim planskim dokumentom.

Uvidom u dostavljeni list nepokretnosti 260 – prepis od 14.05.2024.godine, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 1804/1 KO Bojišta, upisana na ime Minić Željko Dragoljub u obimu prava susvojina 1/5, Minić Željko Jelena u obimu prava susvojina 1/5, Minić Željko Nikola u obimu prava susvojina 1/5, Minić Željko Novka u obimu prava susvojina 1/5, Minić Željko Vasilije u obimu prava susvojina 1/5.

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 investitorima Minić Novki, Minić Jeleni, Minić Dragoljubu, Minić Nikoli i Minić Vasiliju svi iz Bijelog Polja, čija prava zastupaju zakonski zastupnici -roditelji Minić Željko i Bakić Dijana iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju porodično stambenog objekta, projektovano od strane D.O.O "PNP PEROŠEVIĆ" Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 15.05.2024. godine u 11:25:53 +02'00', na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 1804/1 KO Bojišta, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 07/14) 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

Arh. Bisera Alihodžić dipl.ing.

Dostavljeno:

- Minić Željku i Bakić Dijani (zakonskim zastupnicima investitora -roditeljima)
- arhivi