



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 17-332/24-62/1

30.05.2024. godine.

Za: **LEKOVIĆ VUKIĆ**

Veza: Vaš zahtjev broj UP 17-332/24-62 od 20.05.2024. 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 stambenog objekta, projektovano od strane D.O.O. „INTESA group“ Bijelo Polje, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 252/1 KO Pavino Polje, 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 17-332/24-62/1 od 30.05.2024. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: UP 17-332/24- 62/1
Bijelo Polje, 30.05.2024. 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 Leković Vukića iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovano od strane D.O.O „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 20.05.2024. godine u 15:32:00+02'00', na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 252/1 KO Pavino Polje, 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 Leković Vukiću iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovano od strane D.O.O „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 20.05.2024. godine u 15:32:00 +02'00', na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 252/1 KO Pavino Polje, 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 17-332/24-62 od 20.05.2024. godine, investitor Leković Vukić iz Bijelog Polja, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovano od strane D.O.O „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 20.05.2024. godine u 15:32:00 +02'00', na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 252/1 KO Pavino Polje, 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 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 06/2-332/23-373/4-49 od 06.10.2023. godine, izdate od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, utvrđeno je da je na lokaciji koju čini katastarska



parcels broj 252/1 KO Pavino Polje (ukupne površine parcele $P=9283m^2$), planirana izgradnja stambenog objekta. Urbanistički parametri su računati u odnosu na maksimalni dio lokacije za individualno stanovanje u površini od $500m^2$. Funkcionalna koncepcija novoplaniranog objekta je sljedeća: suteran je u funkciji garažiranja i skladištenja, prizemlje je u funkciji stanovanja-jedna stambena jedinica. U listu nepokretnosti 136 – izvod, na predmetnoj lokaciji nema evidentiranih postojećih objekata. Na osnovu navedenog, a uvidom u idejno rješenje, bruto građevinska površina objekta BGP iznosi: $P=177,53m^2$ (planom propisana maksimalna BGP objekata: $500m^2$ stambenog objekta, četiri zasebne stambene jedinice); indeks zauzetosti parcele iznosi: 0,20 (planom propisan maksimalno: 0,3 za stambeni dio parcele); indeks izgrađenosti parcele iznosi: 0,35 (planom propisan maksimalno: 1,0 za stambeni dio parcele); spratnost objekta je Su+P (planom propisana maksimalna spratnost: P+1+Pk, tri etaže bez obzira na njihovu nomenklaturu-stambeni objekat), 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 shodno propisanim urbanističko-tehničkim uslovima. Takođe je dostavljena ovjerena i potpisana izjava geodetske licencirane organizacije d.o.o. "Geodeting" Bijelo Polje od 04.01.2024. godine, o tačnoj lokaciji planiranog objekta i obezbijeđenom prilazu lokaciji i objektu sa katastarske parcele broj 1244/2 KO Pavino Polje, koja je po kulturi Regionalni put u vlasništvu Crna Gora u obimu prava svojina i Vlada Crne Gore u obimu prava raspolaganje 1/1, preko katastarske parcele broj 252/3 KO Pavino Polje koja je u vlasništvu Leković Milinko Vukan u obimu prava susvojina 1/2 i Leković Milinko Vukić u obimu prava susvojina 1/2, a u skladu sa saobraćajno tehničkim uslovima broj 04-9592/2 od 02.10.2023. godine, izdatim od strane Uprave za saobraćaj Crne Gore.

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

Uvidom u elektronsku bazu podataka Uprave za nekretnine dana 29.05.2024. godine, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 252/1 KO Pavino Polje, upisana na ime Leković Milinko Vukan u obimu prava susvojina 1/2 i Leković Milinko Vukić u obimu prava susvojina 1/2. Daljim uvidom u dokumentaciju Idejnog rješenja, konstatovano je da je priložena notarski ovjerena saglasnost broj UOP-II: 4780-2023 od 11.09.2023.godine, suvlasnika predmetne katastarske parcele broj 252/1 KO Pavino Polje Leković Vukana, da Leković Vukić može graditi porodično stambeni objekat na katastarskoj parceli broj 252/1 KO Pavino Polje.

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 Leković Vukiću iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovano od strane D.O.O "INTESA group" Bijelo Polje, ovjereno elektronskim

potpisom projektanta dana 20.05.2024. godine u 15:32:00 +02'00', na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 252/1 KO Pavino Polje, 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 (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:

- Leković Vukiću
- arhivi