



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- 63/1

31.05.2024. godine.

Za: **GREDIĆ DŽEMAL**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/24 - 63 od 27.05.2024. godine.

Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje.

Poštovani,

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji, o saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane D.O.O. „INTESA group“ Bijelo Polje, za izgradnju stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 396/5 KO Rasovo, u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja Bijelo Polje, koje je sastavni dio 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- 63/1 od 31.05.2024. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: UP 17-332/24 - 63/1
Bijelo Polje, 31.05.2024. 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, 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 Gredić Džemala iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovano od strane D.O.O. „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24.05.2024. godine u 12:16:51 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji - katastarskoj parceli broj 396/5 KO Rasovo, u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja Bijelo Polje, koje je sastavni dio 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 Gredić Džemalu iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane D.O.O. „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24.05.2024. godine u 12:16:51 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji -katastarskoj parceli broj 396/5 KO Rasovo, u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja Bijelo Polje, koje je sastavni dio 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 17-332/24-63 od 27.05.2024. godine, investitor Gredić Džemal iz Bijelog Polja, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane D.O.O. „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24.05.2024. godine u 12:16:51 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji -katastarskoj parceli broj 396/5 KO Rasovo, u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja Bijelo Polje, koje je sastavni dio 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 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, 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 je da se lokacija-katastarska parcela broj 396/5 KO Rasovo, nalazi u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja Bijelo Polje, koje je sastavni dio Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje, izvan definisanih granica DUP-ova (postojećih i planiranih), i za koje se shodno Prostorno urbanističkom planu Opštine Bijelo Polje, primjenjuju direktne smjernice. Shodno planiranoj namjeni površina, predmetna lokacija se nalazi u zoni predviđenoj za stanovanje malih gustina (SMG)-TIP1. U okviru stanovanja malih gustina kao pretežne namjene, dozvoljeni su izgradnja stambenih objekata porodičnog stanovanja, prodavnice i zanatske radnje koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja; poslovne djelatnosti



koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i manji objekti za smještaj, objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja.

S prednjim u vezi, a vidom u idejno rješenje i urbanističko -tehničke uslove broj 06/5-332/24-178/4-66 od 05.04.2024. godine, izdate od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, utvrđeno je da na ukupnoj parceli nema drugih izgrađenih objekata i da je na lokaciji -katastarskoj parceli broj 396/5 KO Rasovo (površine 450m²), planirana izgradnja stambenog objekta sa ukupno jednom stambenom jedinicom u prizemlju i na spratu, bruto građevinske površine objekta BGP: 167,04m² (planom propisana maksimalna BGP objekata: 500m²); indeks izgrađenosti parcele iznosi: 0,37 (planom propisan maksimalno: 1,0); indeks zauzetosti parcele iznosi: 0,19 (planom propisan maksimalno: 0,30); spratnost objekta P+1 (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, 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. Prilaz lokaciji i objektu je obezbijeđen sa katastarske parcele broj 607 KO Rasovo, po kulturi put bez oznake, koja je u vlasništvu Crna Gora – subjekat raspolaganja opština Bijelo Polje u obimu prava sopstvenik-posjednik 1/1, preko katastarske parcele broj 396/1 KO Rasovo i katastarske parcele broj 397/1 KO Rasovo, obje katastarske parcele u vlasništvu Hodžić Armin u obimu prava sopstvenik suposjednik 1/2 i Gredić Džemal u obimu prava sopstvenik-suposjednik 1/2.

Uvidom u posjedovni list 225 - prepis od 22.03.2024. godine, izdatim od strane Uprave za nekretnine Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 396/5 KO Rasovo, upisana na ime investitora Gredić Džemala, kao sopstvenik-posjednik u obimu prava 1/1.

Takođe, članom 53 stav 2 istog Zakona, propisano je da lokacija za građenje može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi više urbanističkih parcela, određenih elaboratom parcelacije.

Na osnovu uvida u planski dokument i predmetnu tehničku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike idejnog rješenja arhitektonskog projekta izgradnje 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 Gredić Džemalu iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane D.O.O. „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24.05.2024. godine u 12:16:51 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji -katastarskoj parceli broj 396/5 KO Rasovo, u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja



Bijelo Polje, koje je sastavni dio 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:

- Gredić Džemalu
- arhivi