



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 17-332/24-64/1

03.06.2024. godine.

Za: **ĆERANIĆ ERMIN**

Veza: Vaš zahtjev broj UP 17-332/24-64 od 28.05.2024. 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 327/13 KO Rasovo, 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 17-332/24-64/1 od 03.06.2024. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: UP 17-332/24- 64/1
Bijelo Polje, 03.06.2024. 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 Čeranić Ermina 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 28.05.2024. godine u 12:39:03 +02'00', na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 327/13 KO Rasovo, 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 Čeranić Erminu 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 28.05.2024. godine u 12:39:03 +02'00', na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 327/13 KO Rasovo, 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 17-332/24-64 od 28.05.2024. godine, investitor Čeranić Ermin 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 28.05.2024. godine u 12:39:03 +02'00', na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 327/13 KO Rasovo, 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 sljedećih 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 kod objekata treba primjenjivati arhitektonske oblike i forme, kao i materijale koji odgovaraju arhitektonskom naslijeđu pojedinih naselja. Arhitektura i materijalizacija objekta treba da bude usklađena 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 voditi računa o primjeni onih formi i načina pokrivanja koji su dominantni u postojećim strukturama. Oblikovanje objekata: vizuelna harmonija sa prirodnim okruženjem, vizuelna održivost; interakcija sa prirodnim ekološko -geološkim karakteristikama; izgled objekta u skladu sa kulturnim okruženjem u kojem funkcioniše, sjediniti kulturne motive i tradicionalne stilove gdje god je to moguće; poštovanje principa tradicionalne, izvorne arhitekture u projektovanju, asimiliranje u lokalni kulturni kontekst.

Uvidom u dostavljenu tehničku dokumentaciju i planski dokument utvrđeno da se predmetna lokacija nalazi u zoni planiranoj za stanovanje male gustine SMG, u okviru koje se između ostalog mogu graditi objekti koji ne ometaju osnovnu namjenu i koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja i to: trgovine i ugostiteljski objekti, objekti za smještaj turista, poslovni sadržaji u prizemljima i mezaninima stambenih objekata; objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja; objekti mreže i infrastrukture; parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (stanara i zaposlenih); stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice) u skladu sa tehničkim propisima. Na predmetni prostor, shodno Prostorno urbanističkom planu, primjenjuju se direktne smjernice, za prostor i površine koje se nalaze u dijelu od granice DUP „Resnik“ prema Strojtanjskom mostu, obzirom da je isti u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja, a izvan definisanih granica DUP-ova (postojećih i planiranih).

S prednjim u vezi, a uvidom u idejno rješenje i urbanističko -tehničke uslove broj 06/5-332/23-219/4-51 od 07.07.2023. godine, izdate od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, utvrđeno je da je na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 327/13 KO Rasovo (ukupne površine parcele P=600m²), planirana izgradnja stambenog objekta. Funkcionalna koncepcija novoplaniranog objekta je sljedeća:



prizemlje je u funkciji garažiranja, prvi i drugi sprat su u funkciji stanovanja -dvije odvojene stambene jedinice. Teren na kom se nalazi parcela je strm, tako da je objekat pratio morfologiju terena. Imajući u vidu zatečeno stanje i plansko rješenje saobraćaja, kota poda prizemlja objekta gdje je planirana garaža, postavljena je na najnižoj koti, dok se na spratove ulazi vanjskim stepeništem, prilagođenim terenu. U posjedovnom listu 407 – prepis, na predmetnoj lokaciji nema evidentiranih postojećih objekata. Na osnovu navedenog, a uvidom u idejno rješenje, bruto građevinska površina objekta BGP iznosi: $P=260,41\text{m}^2$ (planom propisana maksimalna BGP objekata: 500m^2 stambenog objekta); indeks zauzetosti parcele iznosi: 0,19 (planom propisan maksimalno: 0,3); indeks izgrađenosti parcele iznosi: 0,44 (planom propisan maksimalno: 1,0); spratnost objekta je P+2 (planom propisana maksimalna spratnost: 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, sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i konstatacija o obezbijeđenom saobraćajnom priključku shodno propisanim urbanističko-tehničkim uslovima. Kolski i pješački prilaz za katastarsku parcelu broj 327/13 KO Rasovo je ostvaren sa postojeće saobraćajnice -katastarske parcele broj 607 KO Rasovo, po kulturi put bez oznake, koja je u vlasništvu Crna Gora – subjekt raspolaganja Opština Bijelo Polje, u obimu prava sopstvenik – posjednik 1/1, preko katastarske parcele broj 327/4 KO Rasovo, za koju investitor ima stvarnu službenost prolaza upisanu u posjedovni list 338-prepis.

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 porodično stambenog objekta, usaglašene sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i osnovnim urbanističkim parametrima, propisanim navedenim planskim dokumentom.

Uvidom u dostavljeni posjedovni list 407-prepis od 30.04.2024. godine, izdatim od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 327/13 KO Rasovo, upisana na ime Čeranić Elvir Ermin iz Bijelog Polja, kao sopstvenik -posjednik u obimu prava 1/1.

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 Čeranić Erminu 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 28.05.2024. godine u 12:39:03 +02'00', na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 327/13 KO Rasovo, 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:

- Ćeranić Erminu
- arhivi