



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- 68/1

21.06.2024. godine.

Za: **HAMZIĆ EDIS**

Veza: Vaš zahtjev broj UP 17-332/24 - 68 od 12.06.2024. 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 dijelu urbanističke parcele UP 843, koji čini katastrska parcela broj 432/7 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 23/12).



S poštovanjem,

Arh. Bisera Alihodžić, dipl.ing.

Glavna gradska arhitektica

Prilog: Rješenje broj: UP 17-332/24-68/1 od 21.06.2024. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: UP 17-332/24- 68/1
Bijelo Polje, 21.06.2024. 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, 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 Hamzić Edisa 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 11.06.2024. godine u 12:38:56 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta, na dijelu urbanističke parcele UP 843, koji čini katastarska parcela broj 432/7 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 23/12), donosi:

RJEŠENJE

Investitoru Hamzić Edisu 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 11.06.2024. godine u 12:38:56 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta, na dijelu urbanističke parcele UP 843, koji čini katastarska parcela broj 432/7 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 23/12), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima.

Obrazloženje

Aktom broj UP 17-332/24-68 od 12.06.2024. godine, investitor Hamzić Edis 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 11.06.2024. godine u 12:38:56 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta, na dijelu urbanističke parcele UP 843, koji čini katastarska parcela broj 432/7 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 23/12).

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, 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 okviru Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik, utvrđeno je da pri izgradnji objekata treba voditi računa da se doprinese unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni. Visine objekata su date kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Formiranje potkrovnje etaže podrazumijeva izgradnju nadzidka visine 1,20m. Potkrovlja su planirana isključivo u granicama gabarita objekta (bez erkera i dubokih streha). Za sve novoplanirane objekte kod kojih se nadgrađuje puna etaža obavezni su kosi četvorovodni krovovi, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni prema propisima za ovo podneblje i u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Ukoliko se nad objektom vrši nadgradnja podkrovlja, krov može biti i dvovodan a sve u funkciji organizacije novoplanirane nadgradnje. Postojeći dvovodni krovovi kao takvi se zadržavaju. Gdje postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje podkrovnih prostora za stanovanje u nepromenjenom spoljnjem gabaritu objekta (ukoliko su veliki rasponi objekta uslovili visok tavanski prostor i sl.). Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti. Ograde oko parcele i kapije, kao elemente arhitekture objekta i uređenja dvorišta pažljivo osmisлити i uskladiti sa opštom slikom objekta i okoline. Oblik i dizajn ograde uskladiti sa odgovarajućim elementima objekta i kapije.

Uvidom u planski dokument i dostavljenu tehničku dokumentaciju, utvrđeno je da se predmetna urbanistička parcela UP 843 (planirane površine-893m²), nalazi u zoni planiranoj za mješovite namjene (MN). Prema smjernicama plana, u okviru ove namjene moguće je organizovati stanovanje, poslovanje, prodavnice, ugostiteljske objekte i zanatske radnje, koje ne ometaju stanovanje, a koje služe za opsluživanje područja, objekte za upravu, vjerske objekte, objekte za kulturu, zdravstvo, sport i ostale objekte društvene djelatnosti, poslovne i kancelarijske objekte, ostale privredne objekte, benziske pumpe, uz uslov dobijanja posebnih uslova, u skladu sa zakonom. Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa djelatnostima) ili samo stanovanje ili samo djelatnosti, odnosno drugi mogući sadržaji. Objekti mogu biti organizovani kao slobodnostojeći dvojni ili objekti u nizu. Moguće je izvršiti udruživanje urbanističkih parcela i tada važe uslovi plana za novoformiranu urbanističku parcelu u skladu sa uslovima plana. Takođe je moguće i usitnjavanje urbanističkih parcela u skladu



sa uslovima plana s tim što svakoj novoformiranoj parceli treba obezbediti pristup sa javne površine. Parametri gradnje za parcele od 300m² – 500m²: maksimalna spratnost objekta: P+2+Pk uz mogućnost izgradnje suterenske ili podrumске etaže i maksimalnu visinu objekta od najniže tačke okolnog terena do sljemena 18.5 m; maksimalni Indeks zauzetosti je 0.5; maksimalni Indeks izgrađenosti je 2.0. Maksimalna kota poda prizemlja je na 0.9 m od kote pristupne saobraćajnice. Minimalna udaljenost novog objekta od susedne parcele i kolsko – pešačkog prilaza je 1,5m uz uslov da objekti spratnosti veće od P+1+Pk moraju međusobno biti udaljeni minimalno 4m. Novi objekat je moguće postaviti i na granicu parcele, graditi ga kao dvojni ili u nizu ili ga postaviti na manjem odstojanju od 1.5m od susedne parcele, ali uz međusobnu saglasnost suseda i uz uslov da se prema susedu ne mogu otvarati otvori.



Shodno prednjem, prema tehničkoj dokumentaciji i urbanističko-tehničkim uslovima broj 06/5-332/23-532/4-138 od 29.12.2023. godine, izdatim od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, na lokaciji- dijelu urbanističke parcele UP 843, koji čini katastarska parcela broj 432/7 KO Resnik (*površine 446m²*), shodno Elaboratu parcelacije po DUP-u, ovjerenom od strane Uprave za nekretnine dana 07.03.2017.godine, planirana je izgradnja stambenog objekta sa jednom stambenom jedinicom i garažom u okviru objekta. Prema posjedovnom listu 1538-izvod, na predmetnoj katastarskoj parceli nema izgrađenih objekata. Na osnovu prednje navedenog, a uvidom u idejno rješenje, bruto razvijena građevinska površina stambenog objekta BRGP iznosi: 157.29m² (planom nije propisana maksimalna BRGP objekata); ukupni indeks izgrađenosti lokacije iznosi: 0.35 (planom propisan maksimalno: 2.0); ukupni indeks zauzetosti lokacije iznosi: 0.35 (planom propisan maksimalno: 0.5); spratnost novoplaniranog objekta je: P+0 (planom propisana maksimalna spratnost objekta: P+2+Pk uz mogućnost izgradnje suterenske ili podrumске etaže; maksimalna visina objekta od najniže tačke okolnog terena do sljemena: 5.50 m (planom propisana maksimalna visina objekta od najniže tačke okolnog terena do sljemena: 18.5 m), sa ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom lokaciji i objektu. Prema susjednoj katastarskoj parceli broj 432/6, koja je takođe vlasništvo investitora (te nije potrebna saglasnost susjeda), građevinska linija je na manjem odstojanju od planom propisane.

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 na javnu površinu-saobraćajnicu broj 46, shodno planskom dokumentu i propisanim urbanističko-tehničkim uslovima.

Osim navedenog, po članu 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata je propisano, da do donošenje plana Generalne regulacije Crne Gore, može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Uvidom u dostavljeni posjedovni list 1538 – izvod od 20.12.2023.godine, izdat od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 432/7 KO Resnik, upisana na ime Hamzić Edisa iz Bijelog Polja, kao sopstvenik-posjednik u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavna gradska arhitektica je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Hamzić Edisu iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane D.O.O "INTESA group" Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 11.06.2024. godine u 12:38:56 +02'00', za izgradnju stambenog objekta, na dijelu urbanističke parcele UP

843, koji čini katastarska parcela broj 432/7 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 23/12), 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:

- Hamzić Edisu
- arhivi