



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- 71/1

28.06.2024. godine.

Za: **ALIĆ EMIRA**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/24 - 71 od 24.06.2024. godine.

Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje.

Poštovani,

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji, o saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta, projektovanog od strane D.O.O "INTESA Gropu" Bijelo Polje, na lokaciji -dijelu katastarske parcele broj 141 KO Metanjac, 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 17-332/24-71/1 od 28.06.2024. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: UP 17-332/24- 71/1
Bijelo Polje, 28.06.2024. godine.

Služba glavnog gradskog arhitekta, na osnovu člana 87 u vezi sa stavom 4 tačka 1 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 investitorke Alić Emire iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji -dijelu katastarske parcele broj 141 KO Metanjac, 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), projektovanog od strane D.O.O "INTESA group" Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 24.06.2024. godine u 11:51:15 +02'00', donosi:

RJEŠENJE

Investitorki Alić Emiri iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovanog od strane D.O.O "INTESA group" Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 24.06.2024. godine u 11:51:15 +02'00', na lokaciji - dijelu katastarske parcele broj 141 KO Metanjac, 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 17-332/24-71 od 24.06.2024. godine, investitorka Alić Emira iz Bijelog Polja, podnijela je Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovanog od strane D.O.O "INTESA group" Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 24.06.2024. godine u 11:51:15 +02'00', na lokaciji - dijelu katastarske parcele broj 141 KO Metanjac, 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 3000 m² 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. 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.

Predmetna lokacija, nalazi se van zahvata Generalnog urbanističkog rješenja u području za koje se primjenjuju smjernice za izgradnju u okviru građevinskog područja seoskih naselja. Pretežna namjena u ruralnim naseljima unutar građevinskog područja je stanovanje male gustine SMG, u okviru koje je između ostalog dozvoljena izgradnja prodavnica i zanatskih radnji koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja. Dozvoljena je organizacija poljoprivredne proizvodnje na nivou okućnice sa sadržajima povrtarstva i voćarstva izvan centralnih dijelova naselja.

Uvidom u idejno rješenje i urbanističko -tehničke uslove broj 06/5-332/23-290/5-69 od 31.08.2023. godine, izdate od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, utvrđeno je da je na lokaciji -katastarskoj parceli broj 141 KO Metanjac (ukupne površine 1256 m²) planirana izgradnja porodično stambenog objekta. Urbanistički parametri računati su u odnosu na maksimalni dio parcele za individualno stanovanje u površini od 500m². Funkcionalna koncepcija objekta je sljedeća: u podrumu je predviđena ostava, u prizemlju je garaža za jedno vozilo i dnevna zona porodičnog stanovanja, dok je na prvom spratu noćna zona porodičnog stanovanja koja se sastoji od 3 spavaće sobe i jedne sobe za rekreaciju. Uvidom u elektronsku bazu podataka Uprave za nekretnine Crne Gore dana 28.06.2024. godine, konstatovano je da na predmetnoj katastarskoj parceli broj 141 KO Metanjac nema izgrađenih objekata.

Na osnovu prednje navedenog, a uvidom u idejno rješenje, ukupna bruto građevinska površina novoprojektovanog objekta iznosi BRGP: 304,96 m², a bruto građevinska površina nadzemnih etaža BRGP iznosi 238,62 m² (planom propisana maksimalna BRGP: 500m²) ukupni indeks izgrađenosti lokacije iznosi: 0,47 (planom propisan maksimalno: 1,0 na stambenom dijelu parcele); ukupni indeks zauzetosti lokacije iznosi: 0,24 (planom propisan maksimalno: 0,25 na stambenom dijelu parcele); spratnost novoplaniranog objekta je: Po+P+1 (planom propisana maksimalna spratnost objekta: P+1+Pk -tri etaže bez obzira na



njihovu nomenklaturu -stambeni objekti, objekat može imati podrumski ili suterenski dio ako ne postoje smetnje geotehničke ili hidrotehničke prirode), sa ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom lokaciji i objektu u skladu sa saobraćajno-tehničkim uslovima broj 14-332/23-372/1 od 29.08.2024. godine, izdatim od strane Sekretarijata za stambeno komunalne poslove i saobraćaj Opštine Bijelo Polje.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena ovjerena i potpisana izjava projektanta, sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara kao i ovjerena i potpisana izjava geodetske licencirane organizacije, o tačnoj lokaciji planiranog objekta.

Uvidom u elektronsku bazu podataka Uprave za nekretnine Crne Gore dana 28.06.2024. godine, posjedovni list 109 KO Metanjac – izvod, utvrđeno je da je katastarska parcela 141 KO Metanjac, upisana na ime Alić Emire i Alić Nusreta iz Bijelog Polja, kao sopstvenici / suposjednici, u obimu prava 1/2.

Sastavni dio idejnog rješenja je i notarski zapis Uzz.br.185/24 od 07.06.2024. godine - saglasnost za gradnju, shodno kojem je suposjednik Alić Nusret, dao saglasnost investitorki Alić Emiri da izgradi predmetni porodično -stambeni objekat na katastarskoj parceli broj 141 KO Metanjac.

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 investitorki Alić Emiri iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovanog od strane D.O.O "INTESA Group" Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 24.06.2024.godine u 11:51:15 +02'00' na lokaciji -dijelu katastarske parcele broj 141 KO Metanjac, 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:

- Alić Emiri
- arhivi