



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- 73/1

22.07.2024. godine.

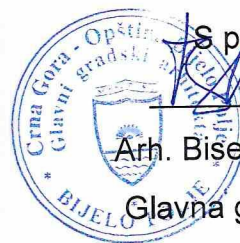
Za: **RADIČ MUAMER**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/24 -73 od 08.07.2024. 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 "BUILDING BIRO" - Bijelo Polje, na lokaciji – katastarskoj parceli broj 297/5 KO Potkrajci, 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. Bišera Alihodžić, dipl.ing.

Glavna gradska arhitektica

Prilog: Rješenje broj: UP 17-332/24-73/1 od 22.07.2024. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: UP 17-332/24- 73/1
Bijelo Polje, 22.07.2024. 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 Radič Muamera iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji – katastarskoj parceli broj 297/5 KO Potkrajci, 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 "BUILDING BIRO" Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 08.07.2024. godine u 09:35:59 +02'00', donosi:

RJEŠENJE

Investitoru Radič Muameru iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovanog od strane D.O.O "BUILDING BIRO" Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 08.07.2024. godine u 09:35:59 +02'00', na lokaciji - katastarskoj parceli broj 297/5 KO Potkrajci, 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 17-332/24-73 od 08.07.2024. godine, investitor Radič Muamer iz Bijelog Polja, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovanog od strane D.O.O "BUILDING BIRO" Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 08.07.2024. godine u 09:35:59 +02'00', na lokaciji - katastarskoj parceli broj 297 KO Potkrajci, 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 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 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. 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.

Na osnovu dostavljenih urbanističko-tehničkih uslova broj 06/5-332/23-265/6-58 od 28.08.2023. godine, izdatih od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, osnovni urbanistički parametri za predmetnu lokaciju- katastarsku parcelu broj 297/5 KO Potkrajci, koja se nalazi van zahvata Generalnog urbanističkog rješenja u području za koje se primjenjuju smjernice za izgradnju u okviru građevinskog područja seoskih naselja, namjene stanovanje male gustine (SMG), su propisani:

- površina lokacije za individualno stanovanje: minimalno 400 m², maksimalno 625 m²;
- maksimalni indeks zauzetosti: 0,3;
- maksimalni indeks izgrađenosti: 1,0;
- bruto građevinska površina objekata (max BGP): 500 m²;
- maksimalna spratnost objekta: P+1+Pk (ili tri etaže bez obzira na njihovu nomenklaturu);
- odnos prema građevinskoj liniji: Regulaciona linija (linija koja dijeli javnu površinu od površina drugih namjena) i to je granica katastarskih parcela i putne parcele. Minimalna udaljenost slobodnostojećeg objekta iznosi 2,5m od granice susjedne parcele. Međusobna udaljenost objekata na parceli je minimum 4m;

Shodno tehničkim uslovima Željezničke infrastrukture Crne Gore AD Podgorica, koji čine sastavni dio dostavljenih urbanističko-tehničkih uslova, je propisano da najbliža tačka budućeg objekta bude na rastojanju ne manjem od 8,0 m od ose kolosjeka, odnosno van pružnog pojasa.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, utvrđeno je da je na lokaciji – katastarskoj parceli broj 297/5 KO Potkrajci, ukupne površine 408 m², na koju su računati urbanistički parametri, planirana izgradnja slobodnostojećeg stambenog objekta spratnosti P+1. Funkcionalna koncepcija objekta je stanovanje, sa garažom u prizemlju. U dostavljenom posjedovnom listu na predmetnoj lokaciji nema evidentiranih postojećih objekata. Arhitektura i materijalizacija objekta su usklađeni sa funkcijom, klimatskim i graditeljskim kontekstom, kao i sa pejzažem.

Na osnovu prednje navedenog, a uvidom u idejno rješenje, bruto građevinska površina novoprojektovanog objekta iznosi BGP: 209,27 m² (planirana BGP: 500m²) ukupni indeks izgrađenosti parcele iznosi: 0,51 (planiran maksimalno: 1,0); ukupni indeks zauzetosti parcele iznosi: 0,26 (planiran maksimalno: 0,3); spratnost novoplaniranog objekta je: P+1 (planirana maksimalna spratnost objekta je P+1+Pk ili tri etaže bez obzira na njihovu nomenklaturu), sa ispoštovanim odnosom prema propisanim građevinskim linijama.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena ovjerena i potpisana izjava projektanta, da je idejno rješenje arhitektonskog projekta na lokaciji – katastarskoj parceli broj 297/5 KO Potkrajci, u zahvatu PUP-a Opštine Bijelo Polje, izrađeno u skladu sa smjernicama urbanističko-tehničkih uslova za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stava 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji), sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara.

Takođe je dostavljena ovjerena i potpisana izjava geodetske licencirane organizacije, o tačnoj lokaciji planiranog objekta i obezbijeđenom prilazu lokaciji i objektu.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, ovaj organ je utvrdio, da je Radič Muamer obezbijedio prilaz predmetnoj katastarskoj parceli broj 297/5 i objektu, sa javnog puta-katastarske parcele 1099 KO Potkrajci, preko katastarskih parcela broj 297/4, 298/3, 295/2, 299/2 i 296/1 KO Potkrajci, uz dostavljene notarski ovjerene i potpisane izjave svih suposjednika pomenutih katastarskih parcela, da isti nesmetano može koristiti prilazni put koji čine gore navedene katastarske parcele.

Uvidom u posjedovni list broj 785 – prepis od 08.07.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da je katastarska parcela 297/5 KO Potkrajci, upisana na ime Radič Muamera 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 Radič Muameru iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovanog od strane D.O.O "BUILDING BIRO" Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 08.07.2024. godine u 09:35:59 +02'00', na lokaciji - katastarskoj parceli broj 297/5 KO Potkrajci, 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.



Dostavljeno:

- Radić Muameru
- arhivi