



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 17-332/24-81/1

13.08.2024. godine.

Za: **LALEVIĆ ŽELJKO**

Veza: Vaš zahtjev broj UP 17-332/24 - 81 od 05.08.2024. 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- katastarskim parcelama broj 2045, 2047 i 2049 KO Orahovica, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 7/14) i Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje ("Službeni list Crne Gore" broj 96/22).



S poštovanjem,
[Signature]
Arh. Bisera Alihodžić, dipl.ing.
Glavna gradska arhitektica

Prilog: Rješenje broj UP 17-332/24- 81/1 od 13.08.2024. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: UP 17-332/24- 81/1
Bijelo Polje, 13.08.2024. 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 Lalević Željka iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji – katastarskim parcelama broj 2045, 2047 i 2049 KO Orahovica, 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 03.08.2024. godine u 07:35:35 +02'00', donosi:

RJEŠENJE

Investitoru Lalević Željku 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 03.08.2024. godine u 07:35:35 +02'00' , na lokaciji – katastarskim parcelama broj 2045, 2047 i 2049 KO Orahovica, 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 17-332/24-81 od 05.08.2024. godine, investitor Lalević Željko 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 03.08.2024. godine u 07:35:35 +02'00', na lokaciji – katastarskim parcelama broj 2045, 2047 i 2049 KO Orahovica, 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 06/5-332/24-326/2-129 od 30.05.2024. godine, izdatih od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, osnovni urbanistički parametri za predmetnu lokaciju - katastarske parcele broj 2045, 2047 i 2049 KO Orahovica, koje se nalaze u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 7/14 i „Službeni list Crne Gore“ broj 96/22), izvan građevinskog područja naselja u zoni ostalih prirodnih površina (OP), u okviru koje je moguća izgradnja porodično stambenih objekata (SMG), su propisani:

- površina lokacije za individualno stanovanje: minimalno 350m², maksimalno 500m²;
- 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 poklapa se sa granicom katastarske parcele. Građevinska linija prema pristupnom putu je na udaljenosti 5m od regulacione linije. Minimalna udaljenost slobodnostojećeg objekta iznosi 3m od granice susjedne parcele. Objekat se postavlja na ili iza građevinske linije.



Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, utvrđeno je da je na lokaciji – katastarskim parcelama broj 2045, 2047 i 2049 KO Orahovica ukupne površine 4795m² (urbanistički parametri su računati u odnosu na maksimalni dio lokacije za individualno stanovanje- stambeni dio dvorišta 500 m²), planirana izgradnja slobodnostojećeg stambenog objekta spratnosti P+0, bruto građevinske površine BGP: 149,01 m² (planirana maksimalna BGP objekata: 500m²); ukupni indeks izgrađenosti lokacije iznosi: 0,29 (planiran maksimalno: 1,0); ukupni indeks zauzetosti lokacije iznosi: 0,28 (planiran maksimalno: 0,3); spratnost novoplaniranog objekta je: P+0 (planirana maksimalna spratnost objekta je P+1+Pk ili tri etaže bez obzira na njihovu nomenklaturu), sa ispoštovanim odnosom prema propisanim građevinskim linijama.



Arhitektura i materijalizacija objekta su usklađeni sa funkcijom, klimatskim i graditeljskim kontekstom, kao i sa pejzažem.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena ovjerena i potpisana izjava projektanta, da je idejno rješenje arhitektonskog projekta na lokaciji – katastarskim parcelama broj 2045, 2047 i 2049 KO Orahovica 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 i konstatacijom o obezbijeđenom prilazu lokaciji i objektu.

Takođe je dostavljena ovjerena i potpisana izjava geodetske licencirane organizacije "Geodeting" d.o.o Bijelo Polje, od 10.07.2024. godine, o tačnoj lokaciji planiranog objekta i obezbijeđenom prilazu lokaciji i objektu, sa javne saobraćajnice - katastarske parcele broj 2043, koja je po kulturi označena kao "nekategorisani putevi", a upisana je na ime Crna Gora -subjekat raspolaganja Opština Bijelo Polje. Do predmetne lokacije, sa navedenog puta se prilazi preko katastarske parcele broj 2046 KO Orahovica koja je prema listu nepokretnosti 274 – prepis, svojina Lalević Željka iz Bijelog Polja u obimu prava 1/1.

Uvidom u list nepokretnosti 274 – prepis od 13.08.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da su katastarske parcele 2045, 2047 i 2049 KO Orahovica, upisane na ime Lalević Željka iz Bijelog Polja, kao svojina, 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 Lalević Željku 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 03.08.2024. godine u 07:35:35 +02'00', na lokaciji – katastarskim parcelama broj 2045, 2047 i 2049 KO Orahovica, 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:

- Lalević Željku
- arhivi