



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- 83/1

19.08.2024. godine.

Za: **FEMIĆ STEFAN**

Veza: . Vaš zahtjev broj 17-332/24 - 83 od 16.08.2024. 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, projektovanog od strane D.O.O „INTESA Group” Bijelo Polje, na lokaciji - dijelu urbanističke parcele UP 346 koju čini katastarska parcela 2010/4 KO Bijelo Polje i dijelu urbanističke parcele UP 347, koju čini katastarska parcela broj 2010/7 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana naselja Rakonje („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 37/16).



S poštovanjem,
Arh. Bišera Alihodžić, dipl.ing.
Glavna gradska arhitektica

Prilog: Rješenje broj: UP 17-332/24-83/1 od 19.08.2024. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: UP 17-332/24- 83/1
Bijelo Polje, 19.08.2024. 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 Femić Stefana iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji- dijelu urbanističke parcele UP 346 koju čini katastarska parcela 2010/4 KO Bijelo Polje i dijelu urbanističke parcele UP 347, koju čini katastarska parcela broj 2010/7 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana naselja Rakonje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 37/16), projektovanog od strane D.O.O „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 14.08.2024. godine u 12:42:43 +02'00', donosi:

RJEŠENJE

I – Investitoru Femić Stefanu 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 14.08.2024. godine u 12:42:43 +02'00', na lokaciji - dijelu urbanističke parcele UP 346 koju čini katastarska parcela 2010/4 KO Bijelo Polje i dijelu urbanističke parcele UP 347, koju čini katastarska parcela broj 2010/7 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana naselja Rakonje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 37/16), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima

II – Poništava se rješenje Službe glavnog gradskog arhitekta broj UP 17-332/24- 76/1 od 31.07.2024. godine.

Obrazloženje

I – Aktom broj UP 17-332/24-83 od 14.08.2024. godine, investitor Femić Stefan 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 „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 14.08.2024. godine u 12:42:43 +02'00', na lokaciji - dijelu urbanističke parcele UP 346 koju čini katastarska parcela 2010/4 KO Bijelo Polje i dijelu urbanističke parcele UP 347, koju čini katastarska parcela broj 2010/7 KO Bijelo Polje, u

zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana naselja Rakonje („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 37/16).

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 Rakonje, utvrđeno je da prilikom rješavanja zahtjeva korisnika za gradnjom ili intervencijom na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unaprijeđenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike izgrađenog prostora. Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni. Obrada prozorskih otvora i vrata drvetom ili aluminijumska bravarija odnosno PVC, u boji koja je u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta. Za sve objekte se preporučuju kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krovni pokrivač je crijep, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal. Obrada prozorskih otvora i vrata drvetom ili aluminijumska bravarija odnosno PVC, u boji koja je u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta. U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukompovane na savremen način. Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima i u skladu sa geomehaničkim ispitivanjima u zoni građenja.

Na osnovu dostavljenih urbanističko-tehničkih uslova broj 06/4-332/24-127/2 od 21.03.2024. godine, izdatih od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, osnovni urbanistički parametri za predmetnu lokaciju, koja se nalazi u zoni koja je Izmjenama i dopunama DUP-a naselja Rakonje, planirana za stanovanje male gustine (SMG), su propisani:

- površina urbanističke parcele UP 346: 357,57m²;
- površina urbanističke parcele UP 347: 305,65 m²;
- maksimalni indeks zauzetosti: 0,3;



- maksimalni indeks izgrađenosti: 1,0;
- bruto građevinska površina objekata (max BGP): 500 m²;
- maksimalna spratnost objekta: tri nadzemne etaže, uz mogućnost izgradnje suterenske odnosno podrumске etaže;
- odnos prema građevinskoj liniji: Građevinske i regulacione linije su definisane koordinatama tačaka građevinske linije koje su date u grafičkom prilogu "Plan parcelacije, regulacije i UTU". Novi objekti se postavljaju na ili iza građevinske linije koja je zadata na nivou bloka. Položaj građevinske linije je obavezujući za novoplanirane objekte. Minimalno rastojanje objekta od susjedne parcele: 1,5m.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, utvrđeno je da je na lokaciji - dijelu urbanističke parcele UP 346 koju čini katastarska parcela 2010/4 KO Bijelo Polje i dijelu urbanističke parcele UP 347, koju čini katastarska parcela broj 2010/7 KO Bijelo Polje (Planom omogućeno udruživanje urbanističkih parcela za stanovanje manje gustine-SMG), prema Elaboratu parcelacije po DUP-u (površine lokacije 632m²), ovjerenom od strane Uprave za nekretnine dana 15.03.2024. godine, planirana izgradnja stambenog objekta, spratnosti Su+P+1. Funkcionalna koncepcija objekta je sljedeća: suteran je u funkciji pratećih sadržaja koji su u funkciji stanovanja, koje je organizovano u prizemlju i spratu (dvije stambene jedinice). Arhitektonika i materijalizacija objekta je prilagođena zatečenim izgrađenim strukturama doprinoseći unapređenju cjelokupne slike naselja.

Na osnovu prednje navedenog, a uvidom u idejno rješenje, utvrđeno je da je na predmetnoj lokaciji planirana izgradnja stambenog objekta, bruto građevinske površine BGP: 354,78m² (planirana maksimalna BGP lokacije: 500m²); indeks izgrađenosti lokacije iznosi: 0,56 (planiran maksimalno: 1,0); indeks zauzetosti lokacije iznosi: 0,21 (planiran maksimalno: 0,30); spratnost novoplaniranog objekta je: Su+P+1 (planirana maksimalna spratnost objekta: tri nadzemne etaže uz mogućnost izgradnje suterenske odnosno podrumске etaže), sa ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji.

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 licencirane geodetske organizacije od 15.07.2024. godine, o tačnoj lokaciji planiranog objekta i obezbijeđenom kolskom pristupu lokaciji i objektu, u skladu sa planskim dokumentom, sa javne saobraćajnice označene kao katastarska parcela broj 2015/1 KO Bijelo Polje.

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.

Na osnovu uvida u Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana naselja Rakonje („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 37/16) i predmetnu tehničku dokumentaciju, Služba Glavnog gradskog arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja arhitektonskog projekta izgradnje stambenog objekta, usaglašene sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovnim urbanističkim parametrima, propisanim navedenim planskim dokumentom.

Uvidom u dostavljeni list nepokretnosti broj 768– prepis od 16.07.2024. godine, izdatim od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da su katastarske parcele broj 2010/4 i 2010/7 KO Bijelo Polje, upisane na ime Femić Stefana 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 Femić Stefanu 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 14.08.2024. godine u 12:42:43 +02'00' na lokaciji - dijelu urbanističke parcele UP 346 koju čini katastarska parcela 2010/4 KO Bijelo Polje i dijelu urbanističke parcele UP 347, koju čini katastarska parcela broj 2010/7 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana naselja Rakonje („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 37/16), 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).

II – Investitor Femić Stefan iz Bijelog Polja je aktom broj UP 17-332/24-76/1 od 16.07.2024. godine podnio Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji - dijelu urbanističke parcele UP 346 koju čini katastarska parcela 2010/4 KO Bijelo Polje i dijelu urbanističke parcele UP 347, koju čini katastarska parcela broj 2010/7 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana naselja Rakonje („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 37/16). Nakon što je Služba glavnog gradskog arhitekta dana 31.07.2024.godine, donijela rješenje o davanju saglasnosti broj UP 17-332/24 -76/1 u odnosu na gore navedeni zahtjev, imenovani je izvršio promjenu idejnog rješenja, shodno čemu je podnio novi zahtjev za davanje saglasnosti broj UP 17-332/24-83 od 14.08.2024. godine. Shodno drugačije utvrđenom činjeničnom stanju u postupku po zahtjevu broj UP 17-332/24-83 u odnosu na zahtjev broj UP 17-332/24-76, ovaj javnopravni organ je našao da se rješenje o davanju saglasnosti broj UP 17-332/24 -76/1 od 31.07.2024. godine, ima poništiti, te se shodno članu 142 stav 1 Zakona o upravnom postupku („Službeni list CG“ broj 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), poništavaju i sve pravne posljedice koje je to rješenje proizvelo.

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:

- Femić Stefanu
- arhivi