



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- 9/1

12.02.2024. godine.

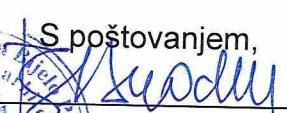
Za: **KANALIĆ NEDŽAD**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/24 - 9 od 29.01.2024. godine.

Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje.

Poštovani,

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji, o saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg objekta (dogradnja i nadogradnja), na dijelovima urbanističkih parcela UP 129, UP 128, UP 126 i UP 125, koji čine katastarske parcele broj 92/8, 92/22, 92/23 i 92/24 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 17-332/24-9/1 od 12.02.2024. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: UP 17-332/24-9/1
Bijelo Polje, 12.02.2024. 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, 086/22 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 Kanalić Nedžada iz Bijelog Polja, broj UP 17-332/24-9 od 29.01.2024.godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg objekta (dogradnja i nadogradnja), ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 26.01.2024. godine u 09:36:38 +01'00', na dijelovima urbanističkih parcela UP 129, UP 128, UP 126 i UP 125, koji čine katastarske parcele broj 92/8, 92/22, 92/23 i 92/24 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 23/12), donosi:

RJEŠENJE

Investitoru Kanalić Nedžadu iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg objekta (dogradnja i nadogradnja), projektovanog od strane D.O.O. „FATIMA ING“ Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 26.01.2024. godine u 09:36:38 +01'00' , na dijelovima urbanističkih parcela UP 129, UP 128, UP 126 i UP 125, koji čine katastarske parcele broj 92/8, 92/22, 92/23 i 92/24 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 17-332/24-9 od 29.01.2024.godine, investitor Kanalić Nedžad iz Bijelog Polja, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg objekta (dogradnja i nadogradnja), projektovanog od strane D.O.O. „FATIMA ING“ Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 26.01.2024. godine u 09:36:38 +01'00' , na dijelovima urbanističkih parcela UP 129, UP 128, UP 126 i UP 125, koji čine katastarske parcele broj 92/8, 92/22, 92/23 i 92/24 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 23/12).



Glavna gradska arhitektica je razmotrila zahtjev imenovanog, idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg objekta (dogradnja i nadogradnja), projektovanog od strane D.O.O. „FATIMA ING“ Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 26.01.2024. godine u 09:36:38 +01'00' , na dijelovima urbanističkih parcela UP 129, UP 128, UP 126 i UP 125, koji čine katastarske parcele broj 92/8, 92/22, 92/23 i 92/24 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 23/12) 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, 086/22 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 potkrovnih etaža 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 potkrovnih 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 dostavljenu tehničku dokumentaciju i planski dokument utvrđeno je da se urbanističke parcele UP 129, UP 128, UP 126 i UP 125, nalaze u zoni koja je Detaljnim urbanističkim planom naselja Resnik, planirana za stanovanje srednjih gustina (SS) u kojoj je stanovanje definisano kao pretežna namjena. Urbanističko-tehničkim uslovima broj: 06/5-332/23-383/5-92 od 27.10.2023. godine, izdatim od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, koji čine sastavni dio idejnog rješenja, na dijelovima predmetnih urbanističkih parcela propisana je rekonstrukcija postojećeg objekta (dogradnja i nadogradnja), evidentiranog u grafičkom prilogu planskog dokumenta "analiza postojećeg stanja-fizičke strukture", kao postojeći stambeni objekat spratnosti P+Pk. Shodno smjernicama planskog dokumenta - Uslovi za izgradnju objekata, propisano je: "postojeći objekti definisanih horizontalnih i vertikalnih gabarita koji su planom evidentirani, bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole, mogu se kao takvi zadržati. Ukoliko postoji zahtjev ili potreba korisnika ovi objekti se mogu nadograditi ili dograditi do maksimalno zadatih parametara (spratnost, indeks zauzetosti). Svi postojeći objekti mogu pretrpjeti totalnu rekonstrukciju, odnosno postojeći objekat se može porušiti i izgraditi novi, pri čemu važe uslovi za izgradnju novog objekta, odnosno mora se poštovati zadata građevinska linija, odnos prema susjednim parcelama kao i zadati urbanistički parametri".

S prednjim u vezi, na dijelovima urbanističkih parcela UP 129, UP 128, UP 126 i UP 125, koji čine katastarske parcele broj 92/8, 92/22, 92/23 i 92/24 KO Resnik, prema Elaboratu parcelacije po DUP-u (površine 531m²), ovjerenom od strane Uprave za katastar i državnu imovinu dana 06.12.2023.godine, planirana je rekonstrukcija (dogradnja i nadogradnja) postojećeg stambenog objekta. Prema tehničkoj dokumentaciji i dostavljenom Elaboratu etažne razrade, ovjerenom od strane ovlaštene geodetske organizacije "Geomont Consulting" d.o.o Bijelo Polje, koji je ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu dana 08.06.2023. godine, postojeći objekat je bruto površine prizemlja-77m², spratnosti P+Pk, i ukupne BGP objekta -170m². Za navedeni objekat, vlasniku Kanalić Nedžad u je izdato rješenje o legalizaciji Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, broj 06/4-332/23-254/23-29/4 od 29.09.2023.godine, koje je upisano u posjedovni list 1483 - prepis od 18.01.2024.godine.

Uvidom u tehničku dokumentaciju, konstatovano je da je na dijelovima urbanističkih parcela UP 129, UP 128, UP 126 i UP 125, koji čine katastarske parcele broj 92/8, 92/22, 92/23 i 92/24 KO Resnik, planirana rekonstrukcija (dogradnja i nadogradnja) postojećeg stambenog objekta, ukupne bruto građevinske površine objekta BGP: 251.48m² (planom nije propisana); indeks izgrađenosti parcele iznosi: 0,47 (planom propisan maksimalno: 2,0); indeks zauzetosti parcele iznosi: 0,27 (planom propisan maksimalno: 0,5); spratnost objekta P+1 (planom propisana maksimalna spratnost P+3+Pk); visinska kota objekta iznosi: 7.55m (planom propisana 22m), sa ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom lokaciji i objektu.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena ovjerena i potpisana izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i obezbijeđenom saobraćajnom priključku shodno planskom dokumentu.

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, što je u predloženom idejnom rješenju i primijenjeno.



Takođe, članom 53 stav 2 istog Zakona, propisano je da lokacija za građenje može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili dijelovi više urbanističkih parcela, određenih elaboratom parcelacije.

Na osnovu uvida u Detaljni urbanistički plan naselja Resnik („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 23/12) i predmetnu tehničku dokumentaciju, Glavna gradska arhitektica konstatuje da su arhitektonske karakteristike idejnog rješenja arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg objekta (dogradnja i nadogradnja), usaglašene sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovnim urbanističkim parametrima, propisanim navedenim planskim dokumentom.

Uvidom u posjedovni list 1483 - prepis od 18.01.2024.godine, izdatim od strane Uprave za nekretnine Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da su katastarske parcele broj 92/8, 92/22, 92/23 i 92/24 KO Resnik i postojeći objekat-kuća, upisani na ime investitora Kanalić Nedžada kao sopstvenik -posjednik, u obimu prava 1/1.

Pri obrazlaganju ovog rješenja, Glavna gradska arhitektica 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, glavna gradska arhitektica je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti, investitoru Kanalić Nedžadu, na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg objekta (dogradnja i nadogradnja), projektovanog od strane D.O.O. „FATIMA ING“ Podgorice, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 26.01.2024. godine u 09:36:38 +01'00' na dijelovima urbanističkih parcela UP 129, UP 128, UP 126 i UP 125, koji čine katastarske parcele broj 92/8, 92/22, 92/23 i 92/24 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:

- Kanalić Nedžadu
- arhivi