



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- 91/1

18.09.2024. godine.

Za: **GREDIĆ DŽEMAL**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/24 - 91 od 12.09.2024. 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 porodično stambenog objekta, projektovanog od strane D.O.O „INTESA Group” Bijelo Polje, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 397/12 KO Rasovo, u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja Bijelo Polje- 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

OBRADILI:

Semir Salemović, Spec.sci. Arhitekture
Radosav Kljajević, dipl. pravnik

Dostavljeno:

- Gredić Džemalu
- arhivi

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: UP 17-332/24- 91/1
Bijelo Polje, 18.09.2024. 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, 31/22, 07/23 i 11/23) 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 Gredić Džemala iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju porodično stambenog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 397/12 KO Rasovo, u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja Bijelo Polje- 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), projektovano od strane D.O.O „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 12.09.2024. godine u 15:03:46 +02'00', donosi:

RJEŠENJE

Investitoru Gredić Džemalu iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju porodično stambenog objekta, projektovano od strane D.O.O „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 12.09.2024. godine u 15:03:46 +02'00', na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 397/12 KO Rasovo, u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja Bijelo Polje- 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 17-332/24-91 od 12.09.2024. godine, investitor Gredić Džemal iz Bijelog Polja podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju porodično stambenog objekta, projektovano od strane D.O.O „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 12.09.2024. godine u 15:03:46 +02'00', na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 397/12 KO Rasovo, u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja Bijelo Polje- 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 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 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 06/2-332/24-177/2 od 22.04.2024.godine, izdatih od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, osnovni urbanistički parametri za predmetnu lokaciju- katastarsku parcelu broj 397/12 KO Rasovo, koja se nalazi u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja Bijelo Polje, koje je sastavni dio Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje, u zoni planirane namjene stanovanja malih gustina (SMG), su propisani:

- površina lokacije -katastarske parcele broj 397/12 KO Rasovo: 500m²;
- maksimalni indeks zauzetosti: 0,3;
- maksimalni indeks izgrađenosti: 1,0;
- bruto građevinska površina objekata (max BGP stambenog objekta): 500 m²;
- maksimalna spratnost objekta: tri nadzemne etaže
- odnos prema građevinskoj liniji: Regulaciona linija se poklapa sa granicom katastarske parcele. Građevinska linija prema pristupnom putu je na rastojanju od 3,0m od regulacione linije. Minimalna udaljenost slobodno stojećeg objekta iznosi 2,5m od granice susjedne parcele.



Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, utvrđeno je da je na lokaciji – katastarskoj parceli broj 397/12 KO Rasovo (površine 500m²), planirana izgradnja porodično stambenog objekta, spratnosti P+1. Funkcionalna koncepcija objekta je sljedeća: u prizemlju se nalazi dnevna zona sa jednom spavaćom sobom, dok je na prvom spratu noćna zona sa tri spavaće sobe. Arhitektura i materijalizacija objekta je usklađena sa funkcijom, klimatskim i graditeljskim kontekstom, kao i sa pejzažem.

Na osnovu prednje navedenog, a uvidom u idejno rješenje, utvrđeno je da je na predmetnoj lokaciji planirana izgradnja stambenog objekta, bruto građevinske površine BGP: 167,04m² (planirana maksimalna BGP objekta: 500m²); indeks izgrađenosti lokacije iznosi: 0,33 (planiran maksimalno: 1,0); indeks zauzetosti lokacije iznosi: 0,17 (planiran maksimalno: 0,30); spratnost novoplaniranog objekta je: P+1 (planirana maksimalna spratnost objekta: tri nadzemne 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 konstatacija o obezbijeđenom saobraćajnom priključku lokaciji i objektu sa javne saobraćajnice. Prilaz lokaciji i objektu obezbijeđen je sa lokalnog puta Bijelo Polje-Bistrica, označenog kao katastarska parcela broj 607 KO Rasovo, upisana na ime Crna Gora, subjekat raspolaganja Opština Bijelo Polje u obimu prava sopstvenik-posjednik 1/1, preko katastarske parcele broj 396/1 KO Rasovo i preko katastarske parcele broj 397/1 KO Rasovo, obje upisane u posjedovni list broj 448 -prepis, na ime Hodžić Smail Armina u obimu prava sopstvenik-suposjednik 1/2 i Gredić Rasim Džemala u obimu prava sopstvenik-suposjednik 1/2.

Na osnovu uvida u Prostorno urbanistički plan 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) 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 zvanični sajt Uprave za nekretnine dana 18.09.2024. godine, u posjedovni list broj 341– prepis, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 397/12 KO Rasovo, upisana na ime Gredić Džemala iz Bijelog Polja, kao sopstvenik - posjednik, u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Služba glavnog gradskog arhitekta je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Gredić Džemalu iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju porodično stambenog objekta, projektovanog od strane D.O.O „INTESA Group” Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 12.09.2024. godine u 15:03:46 +02'00' na lokaciji - koju čini katastarska parcela broj 397/12 KO Rasovo, u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja Bijelo Polje- 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.

OBRADILI:

Semir Salemović, Spec.sci. Arhitekture
Radosav Kljajević, dipl. pravnik

Semir Salemović
Radosav Kljajević