



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- 92/1

24.09.2024. godine.

Za: **SOFTIĆ MEHO**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/24 - 92 od 16.09.2024. 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 stambenog objekta, projektovano od strane D.O.O „INTESA Group” Bijelo Polje, na lokaciji -dijelu urbanističke parcele UP 844 koji čini katastarska parcela broj 432/5 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

OBRADILI:

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

Dostavljeno:

- Softić Mehu
- arhivi

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: UP 17-332/24- 92/1
Bijelo Polje, 24.09.2024. 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 Softić Meha iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji -dijelu urbanističke parcele UP 844 koji čini katastarska parcela broj 432/5 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 23/12), projektovano od strane D.O.O „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 16.09.2024. godine u 14:12:28 +02'00', donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru Softić Mehu iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovano od strane D.O.O „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 16.09.2024. godine u 14:12:28 +02'00', na lokaciji -dijelu urbanističke parcele UP 844 koji čini katastarska parcela broj 432/5 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.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP 17-332/24-92 od 16.09.2024. godine, investitor Softić Meho iz Bijelog Polja podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovano od strane D.O.O „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 16.09.2024. godine u 14:12:28 +02'00', na lokaciji -dijelu urbanističke parcele UP 844 koji čini katastarska parcela broj 432/5 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 23/12).

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 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 predpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Formiranje potkrovnne etaže 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 podkrovnih 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 osmisliti i uskladiti sa opštom slikom objekta i okoline. Oblik i dizajn ograde uskladiti sa odgovarajućim elementima objekta i kapije.

Na osnovu dostavljenih urbanističko-tehničkih uslova broj 06/5-332/24-235/3-98 od 13.05.2024.godine, izdatih od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, osnovni urbanistički parametri za predmetnu lokaciju- urbanističku parcelu UP 844 čiji dio čini katastarska parcela broj 432/5 KO Resnik, koja se nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 23/12), u zoni planiranoj kao površina za mješovitu namjenu (MN), u kojoj je pored ostalih objekata, predviđena i izgradnja stambenih objekata, su propisani:

- površina urbanističke parcele UP 844: 875m²;
- maksimalni indeks zauzetosti: 0,6;
- maksimalni indeks izgrađenosti: 3,0;



- maksimalna visinska kota objekta: 22m;
- odnos prema građevinskoj liniji: regulaciona linija poklapa se sa granicom urbanističke parcele prema planiranoj saobraćajnici (ulica broj 46), a građevinska linija je na rastojanju 3,00m od regulacione linije, shodno grafičkom prilogu -Plan parcelacije, regulacije i UTU koji je sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova. Nove objekte postavljati na ili iza zadate građevinske linije. Minimalna udaljenost novog objekta od susjedne parcele je 1,5m uz uslov da objekti spratnosti veće od P+1+Pk moraju međusobno biti udaljeni minimalno 4,0m. Novi objekat je moguće postaviti i na granicu parcele, graditi ga kao dvojni ili u nizu ili ga postaviti na manjem rastojanju od 1,5m od susjedne parcele, ali uz međusobnu saglasnost susjeda i uz uslov da se prema susjedu ne mogu otvarati otvori.



Shodno smjernicama plana -pravila parcelacije- moguće je usitnjavanje urbanističkih parcela u skladu sa uslovima plana, s tim što svakoj novoformiranoj parceli treba obezbijediti pristup sa javne površine. Parametri gradnje u zoni mješovite namjene za parcele od 300m² – 500m²: maksimalna spratnost objekta: P+2+Pk uz mogućnost izgradnje suterenske ili podrumске etaže i maksimalnu visinu objekta od najniže tačke okolnog terena do sljemena 18.5 m; maksimalni Indeks zauzetosti je 0.5; maksimalni Indeks izgrađenosti je 2.0.

Na osnovu prednje navedenog, a uvidom u idejno rješenje, utvrđeno je da je na na lokaciji – dijelu urbanističke parcele koji čini katastarska parcela broj 432/5 KO Resnik (površine 437m² po Elaboratu parcelacije po DUP-u, ovjerenom od Uprave za nekretnine dana 07.03.2017.godine), planirana izgradnja stambenog objekta, bruto građevinske površine BGP: 114,95m² (planirana maksimalna BGP objekta: nije zadata); indeks izgrađenosti lokacije iznosi: 0,26 (planiran maksimalno: 2,0); indeks zauzetosti lokacije iznosi: 0,26 (planiran maksimalno: 0,5); spratnost novoplaniranog objekta je: P+0 (planirana maksimalna spratnost objekta: P+2+Pk; maksimalna visina objekta : 5,92m (planirana maksimalna visina objekta od najniže tačke okolnog terena do sljemena: 18,5m), sa ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji.

Funkcionalna koncepcija objekta je stanovanje sa 3 spavaće sobe i dnevnom zonom. Arhitektonika i materijalizacija objekta je uklopljena i prilagođena ambijentu lokacije.

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 u skladu sa planskim dokumentom i propisanim urbanističko-tehničkim uslovima, na javnu površinu - saobraćajnicu broj 46, tj. preko katastarske parcele br. 432/1 KO Resnik, koja je u vlasništvu Cmiljanić Radojica Danilo u obimu prava sopstvenik-suposjednik 1/2 i Cmiljanić Radojica Nebojša u obimu prava sopstvenik-suposjednik 1/2, za koju predmetna katastarska parcela 432/5 ima upisano pravo službenosti prolaza. Takođe je u okviru idejnog rješenja dostavljena ovjerena i potpisana Izjava licencirane geodetske organizacije D.O.O. „GEODETING” Bijelo Polje od 15.08.2024. godine, o tačnoj lokaciji planiranog objekta i obezbijeđenom kolskom pristupu lokaciji i objektu, preko navedene katastarske parcele br. 432/1 KO Resnik.

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 Detaljni urbanistički plan naselja Resnik („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 23/12), 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 Posjedovni list 1586-prepis, konstatovano je da je investitor Softić Meho upisan kao sopstvenik-posjednik na katastarskoj parceli broj 432/5 KO Resnik, 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 Softić Mehu 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 16.09.2024. godine u 14:12:28 +02'00' na lokaciji -dijelu urbanističke parcele UP 844 koji čini katastarska parcela broj 432/5 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.

OBRADILI:

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

Semir Salemović
Radosav Kljajević