



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- 93/3

07.10.2024. godine.

Za: **PILAVAC ERMIN**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/24 - 93 od 17.09.2024. godine.

Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje.

Poštovani,

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji, o saglasnosti na izmijenjeno i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovano od strane D.O.O „INTESA Group” Bijelo Polje, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 103/3 i 104/2 KO Gubavač, 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).



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

OBRADILI:

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

Semir Salemović
Radosav Kljajević

Dostavljeno:

- Pilavac Erminu
- arhivi

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: UP 17-332/24- 93/3
Bijelo Polje, 07.10.2024. 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 Pilavac Ermina iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na dopunjeno i izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 103/3 i 104/2 KO Gubavač, 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), projektovano od strane D.O.O „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.09.2024. godine u 13:47:29 +02'00', donosi:

RJEŠENJE

Investitoru Pilavac Erminu iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na dopunjeno i izmijenjeno i idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovano od strane D.O.O „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.09.2024. godine u 13:47:29 +02'00', na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 103/3 i 104/2 KO Gubavač, 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 17-332/24-93 od 17.09.2024. godine, investitor Pilavac Ermin 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 15:00:51 +02'00', na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 103/3 i 104/2 KO Gubavač, 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).

Imenovani je postupajući po obavještenju o dopuni ovog javnopravnog organa od 23.09.2024.godine, dostavio dopunu predmetnog zahtjeva zavedenu pod brojem UP 17-

332/24-93/2 od 27.09.2024. godine, sa dopunjenim i izmijenjenim idejnim rješenjem arhitektonskog projekta izgradnje stambenog objekta, projektovanim od strane D.O.O "INTESA Group" Bijelo Polje, ovjerenim elektronskim potpisom dana 27.09.2024.godine u 13:47:29 +02'00.

Služba glavnog gradskog arhitekta je razmotrila predmetni zahtjev i dostavljeno dopunjeno i izmijenjeno 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 asimiliranje u lokalni kulturni kontekst.

Na osnovu dostavljenih urbanističko-tehničkih uslova broj 06/5-332/24-141/4-53 od 25.03.2024. godine, i dopune urbanističko-tehničkih uslova broj 06/5-332/24-141/4-53/1 od 23.09.2024. godine, izdatih od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, osnovni urbanistički parametri za predmetnu lokaciju-katastarske parcele broj 103/3 i 104/2 KO Gubavač, koja se nalazi u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje, u zoni planiranoj za izgradnju izvan građevinskog područja u ruralnim naseljima na poljoprivrednom zemljištu, gdje je dozvoljena izgradnja stambenih objekata porodičnog stanovanja (SMG) su propisani:

- površina lokacije -katastarskih parcela broj 103/3 i 104/2 KO Gubavač: 407m²;



- maksimalni indeks zauzetosti: 0,3 (na stambenom dijelu parcele);
- maksimalni indeks izgrađenosti: 1,0 (na stambenom dijelu parcele);
- bruto građevinska površina objekta (max BGP stambenog objekta): 500 m²;
- maksimalna spratnost objekta: (P+1+Pk) tri nadzemne etaže;
- odnos prema građevinskoj liniji: Građevinska linija predstavlja liniju na, ispod i iznad površine zemlje do koje može da se planira najistureniji dio objekta. Građevinsku liniju postaviti 3m od javnog puta. Objekat se postavlja na ili iza građevinske linije. Regulaciona linija (linija koja dijeli javnu površinu od površina drugih namjena) je određena granicom katastarske parcele investitora i putne parcele. Minimalna međusobna udaljenost slobodnostojećih objekata iznosi 3m od granice susjedne parcele.

Uvidom u dostavljeno dopunjeno i izmijenjeno idejno rješenje, utvrđeno je da je na lokaciji – katastarskim parcelama broj 103/3 I 104/2 KO Gubavač, planirana izgradnja stambenog objekta, spratnosti P+Pk. Arhitektura i materijalizacija objekta je usklađena sa funkcijom, klimatskim i graditeljskim kontekstom, kao i sa pejzažem.



Na osnovu prednje navedenog, a uvidom u dopunjeno i izmijenjeno idejno rješenje, utvrđeno je da je na predmetnoj lokaciji planirana izgradnja stambenog objekta, bruto građevinske površine BGP: 89,47m² (planirana maksimalna BGP stambenog objekta: 500m²); indeks izgrađenosti lokacije iznosi: 0,22 (planiran maksimalno za stambeni dio parcele: 1,0); indeks zauzetosti lokacije iznosi: 0,12 (planiran maksimalno za stambeni dio parcele: 0,30); spratnost novoplaniranog objekta je: P+Pk (planirana maksimalna spratnost objekta P+1+Pk (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 obezbijedenom kolskom i pješačkom prilazu sa javnog puta – katastarske parcele broj 731 KO Gubavač, preko katastarskih parcela broj 103/1 i 104/5 KO Gubavač. Takođe je priložena potpisana i ovjerena službena konstatacija licencirane geodetske organizacije „GEODETING” d.o.o. iz Bijelog Polja od 25.09.2024. godine, o obezbijedenom saobraćajnom priključku lokaciji i objektu sa javne saobraćajnice. Prilaz lokaciji i objektu obezbijeden je sa katastarske parcele broj 731 KO Gubavač, u vlasništvu Opštine Bijelo Polje -Putevi, u obimu prava sopstvenik-posjednik 1/1, preko katastarske parcele broj 103/1 KO Gubavač, upisane na ime Gredić Rafeta u obimu prava 1/1 kao sopstvenik – posjednik, preko katastarske parcele broj 104/5 KO Gubavač, koja je upisana na ime Gredic Nusreta, Refika i Tufika, u obimu prava 1/3, kao sopstvenik – suposjednik. Na predmetnim katastarskim parcelama je u službenoj evidenciji Uprave za nekretnine, upisana zabilježba službenosti kolskog I pješačkog prolaza u korist katastarskih parcela broj 104/2 i 103/3 KO Gubavač, koje su u vlasništvu investitora. U okviru idejnog rješenja investitor je dostavio Rješenje Osnovnog suda u Bijelom Polju Rs.br.220/23 od 24.09.2024. godine, o sporazumnom uređenju međne linije, na način što je došlo do umanjenja površine katastarske parcele broj 39 KO Gubavač čiji je sopstvenik- posjednik Demić Arijan, u korist katastarske parcele broj 103/1 (na kojoj investitor ima upisanu zabilježbu stvarne službenosti puta), kako bi se investitoru Pilavac Erminu, preko navedene katastarske parcele do svoje lokacije, omogućio kolski i pješački prilaz sa katastarske parcele broj 731 KO Gubavač, označene kao -Put bez oznake.

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 u dostavljeni posjedovni list broj 436 – prepis od 08.03.2024. godine, izdatim od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da su katastarske parcele broj 103/3 i 104/2 KO Gubavač, upisane na ime Pilavac Ermina 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 Pilavac Erminu iz Bijelog Polja, na dopunjeno i izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovanog od strane D.O.O „INTESA Group” Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 27.09.2024. godine u 13:47:29 +02'00' na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 103/3 i 104/2 KO Gubavač, 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.

OBRADILI:

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

Semir Salemović
Radosav Kljajević