



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 – 67/1

19.06.2024. godine.

Za: **GRBIĆ DRAGANA**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/24 - 67 od 07.06.2024. godine.

Predmet: Dostava rješenja.

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 urbanističkoj parceli UP 60, koju čini dio katastarske parcele broj 1650 KO Lešnica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Lješnica („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 19/18).



S poštovanjem,


Arh. Bisera Alihodžić dipl.ing.
Glavna gradska arhitektica

Prilog: Rješenje broj UP 17-332/24- 67/1 od 19.06.2024. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: UP 17-332/24- 67/1
Bijelo Polje, 19.06.2024. 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, 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 investitorke Grbić Dragane iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane D.O.O „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 06.06.2024. godine u 10:41:16 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta, na urbanističkoj parceli UP 60, koju čini dio katastarske parcele broj 1650 KO Lješnica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Lješnica („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 19/18), donosi:

RJEŠENJE

Investitorci Grbić Dragani iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane D.O.O „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 06.06.2024. godine u 10:41:16 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta na urbanističkoj parceli UP 60, koju čini dio katastarske parcele broj 1650 KO Lješnica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Lješnica („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 19/18), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima.

Obrazloženje

Aktom broj UP 17-332/24-67 od 07.06.2024. godine, investitorka Grbić Dragana iz Bijelog Polja, podnijela je Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane D.O.O „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 06.06.2024. godine u 10:41:16 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta na urbanističkoj parceli UP 60, koju čini dio katastarske parcele broj 1650 KO Lješnica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Lješnica („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 19/18).

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 Lješnica je propisano da će se rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom ili intervencijom na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeti 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 naselja. Kako se radi uglavnom o stambenim objektima koji se implementiraju u već djelimično izgrađeni prostor, novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprijede postojeći ambijent. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže stambenu namjenu objekta, a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata. Krovovi mogu biti projektovani kao kosi ili ravni krovovi. 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. Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom. U ograđivanju koristiti tradicionalne elemente, forme i materijale.

Uvidom u planski dokument, dostavljenu tehničku dokumentaciju i urbanističko-tehničke uslove broj 06/4-332/24-186/2 od 03.04.2024. godine, izdate od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, utvrđeno je da se predmetna urbanistička parcela UP 60, nalazi u zoni planiranog stanovanja male gustine (SMG). Prema smjernicama planskog dokumenta-Uslovi za planirane objekte (stanovanje male gustine), u okviru stanovanja kao pretežne namjene, moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, turizma, usluga, administracije, čiste proizvodnje koja ne ugrožava životnu sredinu i koja je kompatibilna sa stanovanjem, i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namenu. Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa delatnostima) ili samo stanovanje ili samo delatnosti, odnosno drugi mogući sadržaji. Objekte postavljati kao slobodnostojeće, ili eventualno dvojne ukoliko su parcele male površine ili su uske. U okviru objekta moguće je organizovati jednu stambenu jedinicu. Parametri gradnje za parcele 200m² – 300m²: maksimalna spratnost je do dvije nadzemne etaže, uz mogućnost izgradnje podrumске etaže; maksimalni Indeks zauzetosti do 0.3; maksimalni Indeks izgrađenosti do 0.6. Maksimalni urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i maksimalno dozvoljena spratnost), namjena i površina planiranih objekata i drugo, dati su u tabelarnom prikazu po urbanističkim parcelama.

Shodno prednjem, prema tehničkoj dokumentaciji na lokaciji- urbanističkoj parceli UP 60, koju čini dio katastarske parcele broj 1650 KO Lješnica (površine 258m²), shodno Elaboratu parcelacije po DUP-u, ovjerenom od strane Uprave za nekretnine dana 29.04.2024.godine, planirana je izgradnja stambenog objekta. Prema listu nepokretnosti 166-prepis, na predmetnoj katastarskoj parceli nema izgrađenih objekata. Na osnovu prednje navedenog, a uvidom u idejno rješenje, bruto razvijena građevinska površina stambenog objekta (sa planiranom jednom stambenom jedinicom) BRGP iznosi: 154,60m² (planom



propisana maksimalna BRGP objekata: 154,88m²); ukupni indeks izgrađenosti lokacije iznosi: 0,60 (planom propisan maksimalno: 0,60); ukupni indeks zauzetosti lokacije iznosi: 0,30 (planom propisan maksimalno: 0,30); spratnost novoplaniranog objekta je: P+1 (planom propisana maksimalna spratnost objekta: P+1, dvije nadzemne etaže, uz mogućnost izgradnje podrumске etaže), 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 da je idejno rješenje arhitektonskog projekta na urbanističkoj parceli UP 60, koju čini dio katastarske parcele broj 1650 KO Lješnica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Lješnica, izrađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i osnovnim urbanističkim parametrima, i da je ispoštovan odnos prema građevinskoj i regulacionoj liniji, sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i konstatacija o obezbijeđenom saobraćajnom priključku shodno planskom dokumentu.

Takođe je dostavljena ovjerena i potpisana izjava geodetske licencirane organizacije "Geodeting" d.o.o.Bijelo Polje od 10.05.2024.godine, o tačnoj lokaciji planiranog objekta i obezbijeđenom prilazu lokaciji i objektu, sa katastarske parcele broj 1646/1 KO Lješnica, po kulturi nekategorisani putevi, koja je u vlasništvu Crna Gora u obimu prava svojina 1/1 i Opština Bijelo Polje, u obimu prava raspolaganje 1/1.

Uvidom u dostavljeni list nepokretnosti 166 – prepis od 26.03.2024.godine, izdatim od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 1650 KO Lješnica, upisana na ime Grbić Dragane iz Bijelog Polja, kao svojina 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 investitorki Grbić Dragani iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane D.O.O "INTESA group" Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 06.06.2024. godine u 10:41:16 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta na urbanističkoj parceli UP 60, koju čini dio katastarske parcele broj 1650 KO Lješnica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Lješnica ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 19/18), 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

Am. Bisera Alihodžić dipl.ing.

Dostavljeno:

- Grbić Dragana
- arhivi