



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- 119/1

17.01.2025. godine

Za: **SKOKO SENAD**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/24 - 119 od 16.12.2024. 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 dijelova urbanističkih parcela UP 1587 i UP 1590, koju čini katastarska parcela broj 369/9 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

OBRADIO:

Semir Salemović Spec.sci. Arhitekture *Semir Salemović*

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: UP 17-332/24-119/1
Bijelo Polje, 17.01.2025. 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 Skoko Senada iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji dijelova urbanističkih parcela UP 1587 i UP 1590, koju čini katastarska parcela broj 369/9 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 16.12.2024. godine u 12:58:52+01'00', donosi:

RJEŠENJE

Investitoru Skoko Senadu 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 16.12.2024. godine u 12:58:52 +01'00', za izgradnju porodično stambenog objekta, na lokaciji dijelova urbanističkih parcela UP 1587 i UP 1590, koju čini katastarska parcela broj 369/9 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 17-332/24-119 od 16.12.2024. godine, investitor Skoko Senad iz Bijelog Polja podnio 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 16.12.2024. godine u 12:58:52 +01'00', za izgradnju porodično stambenog objekta na lokaciji dijelova urbanističkih parcela UP 1587 i UP 1590, koju čini katastarska parcela broj 369/9 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 arhitekta 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.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta, a stavom 2 istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st. 1 tačka 1 ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2 Zakona, čini obaveznu usklađenost idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Članom 53 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata je propisano da lokacija može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi više urbanističkih parcela određenih elaboratom parcelacije. Prema stavu 4 istog člana je propisano da se uslovi izgradnje na lokaciji određuju shodno urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom i površini lokacije.

Shodno članu 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata je propisano, da do donošenja 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.

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 podkrovnih prostora za stanovanje u nepromenjenom spolnjem 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 06/5-332/24-431/4-175 od 30.07.2024.godine, izdatih od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, osnovni urbanistički parametri za predmetnu lokaciju-dio urbanističkih parcela UP 1587 i UP 1590, koju čini katastarska parcela broj 369/9 KO Resnik, koja se nalazi u zoni planirane namjene stanovanja srednjih gustina (SS), prema smjernicama planskog dokumenta za površinu lokacije preko 500m², su propisani:

- površina lokacije - katastarske parcele broj 369/9 KO Bijelo Polje: 659m²;
- maksimalni indeks zauzetosti: 0,5;
- maksimalni indeks izgrađenosti: 2,0;
- maksimalna spratnost objekta: P+3+Pk;
- maksimalna visina objekta od najniže tačke okolnog terena do sljemena: 22 m;
- odnos prema građevinskoj liniji: Građevinska linija je na rastojanju 3m od regulacione linije, a minimalna udaljenost novog objekta od susjedne parcele je 1,50m, uz uslov da objekti spratnosti veće od P+1+Pk moraju međusobno biti udaljeni minimalno 4m.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, utvrđeno je da je na lokaciji djelova urbanističkih parcela UP 1587 i UP 1590, koju čini katastarska parcela broj 369/9 KO Resnik (površine 659m²), shodno Elaboratu parcelacije ovjerenom 31.01.2024.godine od strane Uprave za nekretnine, planirana izgradnja stambenog objekta, bruto građevinske površine BGP: 134.00m² (planirana maksimalna BGP objekta:1318m²); indeks izgrađenosti lokacije iznosi: 0,20 (planiran maksimalno: 2,0); indeks zauzetosti lokacije iznosi: 0,20 (planiran maksimalno: 0,50); spratnost novoplaniranog objekta je: P+0 (planirana maksimalna spratnost objekta: P+3+Pk), sa ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji. 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 obezbijeđenom saobraćajnom priključku na ulicu br.4. u skladu sa planskim dokumentom. Takođe je dostavljena ovjerena i potpisana Izjava licencirane geodetske organizacije D.O.O. „GEODETING” Bijelo Polje od 20.08.2024. godine, o tačnoj lokaciji planiranog objekta i obezbijeđenom kolskom pristupu lokaciji i objektu, sa katastarske parcele broj 371 KO Resnik (put bez oznake), sopstvenik posjednik Crna Gora , subjekat raspolaganja Opština Bijelo Polje, u obimu prava 1/1, preko katastarske parcele 369/10 koja je u vlasništvu Skoko Senada, sopstvenik-posjednik u obimu prava 1/1.

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 broj 1593– prepis od 25.07.2024. godine, izdatim od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 369/9 KO Resnik, upisana na ime Skoko Senada 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 Skoko Senadu iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane D.O.O „INTESA Group” Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 16.12.2024. godine u 12:58:52+01'00' za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji djelova urbanističkih parcela UP 1587 i UP 1590, koju čini katastarska parcela broj 369/9 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.

OBRADIO:

Semir Salemović Spec.sci. Arhitekture

Dostavljeno:

- Skoko Senadu
- arhivi