



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 17-332/25- 4/1

31.01.2025. godine

Za: **SKOKO SAFETA**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/24- 4 od 28.01.2025. 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, projektovanog od strane D.O.O "INTESA Group" Bijelo Polje, na dijelu urbanističke parcele UP 115 (zona B blok 3), koji čini dio katastarske parcele broj 185/21 KO Ravna Rijeka, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kruševo-Bijelo Polje ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 28/15).



S poštovanjem,

Arh. Bisera Alihodžić, dipl.ing.

Glavna gradska arhitektica

OBRADILI:

Semir Salemović Spec.sci. Arhitekture

Radosav Kljajević dipl. pravnik

Dostavljeno:

- Skoko Safeti
- arhivi

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 investitorke Skoko Safete 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 27.01.2025. godine u 09:17:17 + 01'00', za izgradnju stambenog objekta, na dijelu urbanističke parcele UP 115 (zona B blok 3), koju čini dio katastarske parcele broj 185/21 KO Ravna Rijeka, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kruševo-Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 28/15), donosi:

RJEŠENJE

Investitorki Skoko Safeti 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 27.01.2025. godine u 09:17:17 + 01'00', za izgradnju stambenog objekta, na dijelu urbanističke parcele UP 115 (zona B blok 3), koju čini dio katastarske parcele broj 185/21 KO Ravna Rijeka, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kruševo-Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 28/15), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima.

Obrazloženje

Aktom broj UP 17-332/25-4 od 28.01.2024. godine, investitorka Skoko Safeta 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 27.01.2025. godine u 09:17:17 + 01'00', za izgradnju stambenog objekta, na dijelu urbanističke parcele UP 115 (zona B blok 3), koju čini dio katastarske parcele broj 185/21 KO Ravna Rijeka, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kruševo-Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 28/15).

Služba glavnog gradskog arhitekta je razmotrila predmetni zahtjev i 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 Kruševo, utvrđeno je da urbanistički koncept izgradnje mora uvažavati oblikovanje urbanističko-arhitektonskih cjelina i maksimalno se prilagođavati konfiguraciji terena, klimatskim uslovima uz upotrebu autohtonih materijala i vegetacije. Tipovi objekata su slobodno stojeći i objekti u nizu (dvojni). Oblikovanje i forma objekta su jednostavni, prilagođeni ambijentu koji uz primjenu savremenih materijala afirmišu ambijentalne kvalitete planskog područja. Nagib krovnih ravni treba uskladiti sa klimatskim uslovima. Krovove raditi kose dvovodne, četvorovodne ili složene sa odgovarajućim nagibom i maksimalnom visinom nadzitka 1,20m ili ravne.

Na osnovu dostavljenih urbanističko-tehničkih uslova broj 06/4-332/24-58/4 od 30.07.2024. godine, izdatih od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, osnovni urbanistički parametri za urbanističku parcelu UP 115 (zona B blok 3), koja se nalazi u zoni planirane namjene stanovanje srednjih gustina (SS) TIP 3, gdje je porodično stanovanje definisano kao pretežna namjena, su propisani:

- površina lokacije urbanističke parcele UP 115, iznosi: 699m²;
- maksimalni indeks zauzetosti: 0,3;
- maksimalni indeks izgrađenosti: 1,0;
- bruto građevinska površina objekata (max BGP stambenog objekta): 699m²;
- maksimalna spratnost objekta: tri nadzemne etaže;
- odnos prema građevinskoj liniji: Građevinske i regulacione linije definisane su koordinatama koje su sastavni dio urbanističko -tehničkih uslova. Minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele iznosi 2,0m, može i na manjem rastojanju, ali uz ovjerenu saglasnost susjeda.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, utvrđeno je da je na lokaciji – dijelu urbanističke parcele UP 115 (zona B blok 3), koji čini dio katastarske parcele broj 185/21 KO Ravna Rijeka (površine 689m²), shodno Geodetskom elaboratu parcelacije po DUP-u, izrađenom od strane licencirane geodetske organizacije „Geodeting” d.o.o Bijelo i ovjerenom od strane Uprave za nekretnine dana 25.12.2024.godine, planirana izgradnja stambenog objekta, bruto građevinske površine BGP: 126.25m² (planirana maksimalna BGP objekta: 689m²); indeks izgrađenosti lokacije iznosi: 0,18 (planiran maksimalno: 1,0); indeks zauzetosti lokacije iznosi: 0,18 (planiran maksimalno: 0,30); spratnost novoplaniranog objekta je: P+0 (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 da je idejno rješenje arhitektonskog projekta na dijelu urbanističke parcele UP 115 (zona B blok 3), koju čini dio katastarske parcele broj 185/21 KO Ravna Rijeka, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kruševo, izrađeno u skladu sa smjernicama urbanističko-tehničkih uslova za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stava 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji), sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i obezbijeđenom prilazu lokaciji i objektu u skladu sa planskim dokumentom.

Takođe je dostavljena Izjava geodetske ovlašćene organizacije „Geodeting” d.o.o Bijelo Polje od 20.08.2024.godine, o tačnoj lokaciji projektovanog tj. planiranog objekta, i obezbijeđenom prilazu lokaciji i objektu, sa KP 279/1 po kulturi Magistralni put koji je u vlasništvu CG -Subjekt raspolaganja Vlada CG u obimu prava svojina 1/1, preko katastarskih

parcela broj 185/22, 185/2, 184/6 i 183/2 sve KO Ravna Rijeka, za koje je u G listovima katastarskog operata, upisano pravo službenosti prolaza u korist predmetne katastarske parcele 185/21 KO Ravna Rijeka.

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.

Uvidom u List nepokretnosti 540 – prepis od 23.07.2024.godine, izdatim od strane Uprave za nekretnine Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 185/21 KO Ravna Rijeka, svojina Skoko Safete iz Bijelog Polja, u obimu prava 1/1.

Na osnovu uvida u Detaljni urbanistički plan Kruševo-Bijelo Polje i predmetnu tehničku dokumentaciju, konstatuje se da su oblikovanje i forma objekta jednostavni, prilagođeni ambijentu, čime su usaglašeni sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Služba glavnog gradskog arhitekta je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Skoko Safeti iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane d.o.o. "INTESA Group" Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.01.2025. godine u 09:17:17 + 01'00', za izgradnju stambenog objekta, na dijelu urbanističke parcele UP 115 (zona B blok 3), koju čini dio katastarske parcele broj 185/21 KO Ravna Rijeka, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kruševo -Bijelo Polje ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 28/15), 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

Semir Salemović

Radosav Kljajević dipl. pravnik

Radosav Kljajević