



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- 8/1

13.02.2025. godine.

Za: **ALILOVIĆ DŽAVID**

Veza: Vaš zahtjev broj UP 17-332/25 - 8 od 07.02.2025. 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 stambeno - poslovnog objekta, projektovanog od strane D.O.O „INTESA Group” Bijelo Polje, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 618/5 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

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: UP 17-332/25- 8/1
Bijelo Polje, 13.02.2025. 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 Alilović Džavida iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno- poslovnog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 618/5 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 07.02.2025. godine u 09:27:12 +01'00', donosi:

RJEŠENJE

Investitoru Alilović Džavidu iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno - poslovnog objekta, projektovano od strane D.O.O „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.02.2025. godine u 09:27:12 +01'00', na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 618/5 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 17-332/25-8 od 07.02.2025. godine, investitor Alilović Džavid iz Bijelog Polja, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno -poslovnog objekta projektovano od strane D.O.O „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.02.2025. godine u 09:27:12 +01'00' na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 618/5 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).

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 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 asimiliranju u lokalni kulturni kontekst.

Na osnovu dostavljenih urbanističko-tehničkih uslova broj 06/5-332/25-15/5-10 od 06.02.2025.godine, izdatih od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, osnovni urbanistički parametri za predmetnu lokaciju- katastarsku parcelu broj 618/5 KO Gubavač, koja se nalazi van zahvata Generalnog urbanističkog rješenja u području za koje se primjenjuju smjernice za izgradnju u okviru građevinskog područja seoskih naselja, gdje je pretežna namjena stanovanje malih gustina (SMG), su propisani:

- površina lokacije -katastarske parcele broj 618/5 KO Gubavač: 593m²;
(površina dijela parcele za individualno stanovanje, stambeni dio dvorišta iznosi minimalno 400 m², a maksimalno 625 m²);
- maksimalni indeks zauzetosti: 0,3 (na stambenom dijelu parcele);
- maksimalni indeks izgrađenosti: 1,0 (na stambenom dijelu parcele);
- bruto građevinska površina objekata (max. BGP stambenog objekta): 500m²;
- maksimalna spratnost objekta: P+1+Pk (tri etaže bez obzira na njihovu nomenklaturu);

- odnos prema građevinskoj liniji: Građevinska linija prema planiranoj obilaznici mora biti na rastojanju od 25m. Minimalna udaljenost stambenog objekta iznosi 2,5m od granice susjedne parcele.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, utvrđeno je da je na lokaciji – katastarskoj parceli broj 618/5 KO Gubavač (površine 593m²), planirana izgradnja stambeno - poslovnog objekta, bruto građevinske površine BGP: 220.70m² (planirana maksimalna BGP objekta: 500m²); indeks izgrađenosti lokacije iznosi: 0,37 (planiran maksimalno: 1,0); indeks zauzetosti lokacije iznosi: 0,19 (planiran maksimalno: 0,3); spratnost novoplaniranog objekta je: P+1 (planirana maksimalna spratnost objekta: P+1+Pk), sa ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji. Investitor je dostavio notarski ovjerenu izjavu br.OV 2458/2024 od 27.03.2024.godine, od vlasnika katastarske parcele broj 618/4 KO Gubavač, da može da gradi objekat na udaljenosti od 0.80m od granice navedene parcele.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena ovjerena i potpisana izjava projektanta, sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, i obezbijeđenom saobraćajnom priključku objektu i lokaciji u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima. Takođe je dostavljena ovjerena i potpisana Izjava licencirane geodetske organizacije D.O.O. „GEODETING” Bijelo Polje od 16.01.2025. godine, o tačnoj lokaciji planiranog objekta i obezbijeđenom pristupu lokaciji i objektu, sa katastarske parcele broj 617 upisane kao Put bez oznake koja je u vlasništvu Opština Bijelo Polje- Putevi u obimu prava sopstvenik-posjednik 1/1, preko katastarske parcele broj 618/2 koja je u vlasništvu Opština Bijelo Polje u obimu prava sopstvenik-suposjednik 1/1, preko katastarske parcele broj 618/3 koja je u vlasništvu Alilović Džavida u obimu prava sopstvenik-posjednik 1/1. Shodno mišljenju Opštine Bijelo Polje-Direkcije za imovinu i zaštitu prava Opštine br. 12-243/24 od 03.09.2024.godine, katastarska parcela 618/2 je u funkciji puta-katastarske parcele broj 617, te nema smetnji da se ista koristi nesmetano pod jednakim uslovima za sve.

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 stambeno-poslovnog objekta, usaglašene sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovnim urbanističkim parametrima, propisanim navedenim planskim dokumentom.

Uvidom u posjedovni list 437 KO Gubavač od 16.01.2025. godine, izdatim od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 618/5 KO Gubavač, upisana na ime investitora Alilović Džavida, 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 investitoru Alilović Džavidu 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 07.02.2025. godine u 09:27:12 +01'00', na lokaciji - koju čini katastarska parcela broj 618/5 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

Dostavljeno:

- Alilović Džavidu
- arhivi