



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- 9/1

28.02.2025. godine

Za: **BEKTAŠEVIĆ EKREM**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/25 - 9 od 13.02.2025. 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 poslovnog objekta -automehaničarske radnje, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 324/1 KO Rasovo, 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. Abdulah Dobardžić, dipl.ing.
V.D. Glavnog gradskog arhitekta

OBRADILI:

Semir Salemović Spec.sci. Arhitekture



Radosav Kljajević dipl. pravnik



Prilog: Rješenje broj: UP 17-332/25-9/1 od 28.02.2025. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: UP 17-332/25- 9/1
Bijelo Polje, 28.02.2025. 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 Bektašević Ekrema iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta - automehaničarske radnje, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 324/1 KO Rasovo, 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 12.02.2024 godine u 13:49 +01'00', donosi:

RJEŠENJE

Investitoru Bekatašević Ekremu iz Bijelog Polja, daje se saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta - automehaničarske radnje, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 324/1 KO Rasovo, 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 17-332/25-9 od 13.02.2025. godine, investitor Bektašević Ekrem iz Bijelog Polja podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na Idejno rješenje za izgradnju poslovnog objekta- automehaničarske radnje. Uz zahtjev dostavio je dokaz o uplati administrativne takse, kao i Idejno rješenje arhitektonskog projekta.

Služba glavnog gradskog arhitekta je razmotrila predmetni zahtjev i dostavljeno idejno rješenje, posjedovni list broj 181 KO Rasovo, notarske zapise Uzz.br.125/23 od 15.06.2023. godine i Uzz.br.334/24 od 16.08.2024. godine i odlučila kao u dispozitivu rješenja, a shodno članu 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), i članu 88 stav 1 istog zakona kojim 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.



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, utvrđeno je da kod objekata treba primjenjivati arhitektonske oblike i forme, kao i materijale koji odgovaraju arhitektonskom nasleđu pojedinih naselja. Arhitektura i materijalizacija objekata treba da bude usklađena sa funkcijom, klimatskim i graditeljskim kontekstom, kao i sa pejzažem. Oblikovanje krovnih ravni i izbor krovnog pokrivača, tekstura i bojha važan su element arhitektonike građene sredine. U tom smislu voditi računa o primjeni onih formi i načina pokrivanja koji su dominantni u postojećim strukturama.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena ovjerena i potpisana izjava projektanta, sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara kao i ovjerena i potpisana Izjava licencirane geodetske organizacije D.O.O. „GEODETING” Bijelo Polje od 15.06.2023. godine, o tačnoj lokaciji planiranog objekta i obezbijeđenom kolskom pristupu lokaciji i objektu, u skladu sa planskim dokumentom. Ovaj organ je uvidom u navedenu izjavu utvrdio da je obezbijeđen prilaz parceli sa postojećeg puta, katastarske parcele broj 607 KO Rasovo, koja je upisana na ime Crna Gora subjekat raspolaganja opština Bijelo Polje.

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

Na osnovu dostavljenih urbanističko-tehničkih uslova broj 06/5-332/23-75/4-20 od 06.03.2023.godine, izdatih od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, osnovni urbanistički parametri za predmetnu lokaciju- katastarsku parcelu broj 324/1 KO Rasovo, koja se nalazi u zoni planirane namjene stanovanje malih gustina (SMG -TIP1), su propisani:

- površina lokacije -katastarske parcele broj 618/5 KO Gubavač: 8190m²;
- površina dijela parcele u odnosu na koji se računaju urbanistički parametri iznosi minimalno 300 m², a maksimalno 600 m²;
- maksimalni indeks zauzetosti: 0,3;
- maksimalni indeks izgrađenosti: 1,0;
- bruto građevinska površina objekata (max BGP): 500m²;
- maksimalna spratnost objekta: tri nadzemne etaže;
- odnos prema građevinskoj liniji: Regulaciona linija se poklapa sa granicom katastarske parcele broj 324/1 KO Rasovo prema pristupnom putu. Građevinska linija prema planiranoj obilaznici M-21 iznosi 25m. Minimalna međusobna udaljenost slobodnostojećih objekata iznosi 3,0m od granice susjedne parcele. Objekat se postavlja na ili iza građevinske linije.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, utvrđeno je da je na lokaciji – katastarskoj parceli broj 324/1 KO Rasovo (površine 8190m²), planirana izgradnja poslovnog objekta - automehaničarske radnje, spratnosti P+O. Arhitektonika i materijalizacija objekta je uklopljena i prilagođena ambijentu lokacije.

Na osnovu prednje navedenog, a uvidom u idejno rješenje, utvrđeno je da je na predmetnoj lokaciji planirana izgradnja poslovnog objekta -automehaničarske radnje, bruto građevinske površine BGP: 124.51m² (planirana maksimalna BGP objekta: 500m²); indeks izgrađenosti lokacije iznosi: 0,21 (planiran maksimalno: 1,0); indeks zauzetosti lokacije



maksimalna spratnost objekta: (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.

Uvidom u posjedovni list 181 KO Rasovo od 20.02.2023. godine Uprave za nekretnine - Područna jedinica Bijelo Polje, koji je dostavljen uz idejno rješenje, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 324/1 KO Rasovo, upisana na ime investitora Bektašević Belke, sopstvenik – suposjednik u obimu prava $\frac{1}{2}$, Bektašević Ekrema, Bektašević Hilma, kao sopstvenici suposjednici u obimu prava $\frac{1}{6}$ i Šabanović Ismeta, kao sopstvenik -suposjednik u obimu prava $\frac{1}{6}$. Uvidom u idejno rješenje ovaj organ je utvrdio da su Bektašević Hilmo i Bektašević Belka, notarskim zapisom Uzz br.125/23 od 15.06.2023. godine dali saglasnost investitoru Bektašević Ekremu, da može izgraditi predmetni objekat, azatim ga kod Uprave za nekretnine Bijelo Polje, upisati na svoje ime u obimu prava $\frac{1}{1}$. Istu saglasnost, Uzz.br.334/24 od 16.08.2024. godine dao je i Šabanović Ismet. Samim tim investitor Bektašević Ekrem ispunio je uslov iz člana 91 stav 3 tačka 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Pri obrazlaganju ovog rješenja, Služba glavnog gradskog arhitekta ukazuje da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjenja stranke o rezultatima ispitnog postupka, budući da je zahtjev stranke u cjelosti usvojen (član 113 Zakona o upravnom postupku).

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Služba glavnog gradskog arhitekta je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Bektašević Ekremu iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta - automehaničarske radnje, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 324/1 KO Rasovo, 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.



OBRADILI:

Semir Salemović Spec.sci. Arhitekture

Radosav Kljajević dipl. pravnik

Dostavljeno:

- Bektašević Ekremu
- arhivi