



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: 17-332/23- 49/1

28.07.2023. godine.

Za: **MAHMUTOVIĆ KEMAL**
Bistrica b.b. - Bijelo Polje

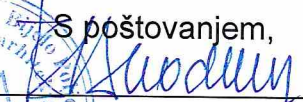
Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/23- 49 od 19.07.2023. godine.

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 objekta – farma krava, projektovanog na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 658 i 659 KO Bistrica, u zahvatu Prostorno - urbanističkog plana opštine Bijelo Polje ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 07/14, „Službeni list CG“ broj 96/22).



S poštovanjem,

Arh. Bisera Alihodžić, dipl.ing.
Glavna gradska arhitektica

Prilog: Rješenje broj 17-332/23- 49/1 od 28.07.2023. 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 investitora Mahmutović Kemala iz Bijelog Polja, broj 17-332/23-49 od 19.07.2023. godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta - farma krava, projektovanog od strane d.o.o. „INTESA GROUP“ Bijelo Polje, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 658 i 659 KO Bistrica, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 07/14, „Službeni list CG“ broj 96/22), donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru Mahmutović Kemal iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta - farma krava, projektovanog od strane d.o.o. „INTESA GROUP“ Bijelo Polje, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 658 i 659 KO Bistrica, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 07/14, „Službeni list CG“ broj 96/22), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 17-332/23-49 od 19.07.2023. godine, investitor Mahmutović Kemal iz Bijelog Polja, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta – farma krava, projektovanog od strane d.o.o. „INTESA GROUP“ Bijelo Polje, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 658 i 659 KO Bistrica, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 07/14, „Službeni list CG“ broj 96/22).

Glavna gradska arhitektica je razmotrila zahtjev imenovanog, idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta – farma krava, projektovanog od strane d.o.o. „INTESA GROUP“ Bijelo Polje, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 658 i 659 KO Bistrica, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 07/14, „Službeni list CG“ broj 96/22), te je 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.).

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta i urbanističko-tehničke uslove broj: 06/5-332/23-161/2-41 od 10.05.2023. godine, izdate od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, utvrđeno da se lokacija koju čine katastarske parcele broj 658 i 659 KO Bistrica, nalazi u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje u zoni planiranoj za izgradnju izvan građevinskog područja u ruralnim (seoskim) naseljima na poljoprivrednom zemljištu. Shodno smjernicama iz planskog dokumenta, izvan građevinskog područja naselja moguća je izgradnja privrednih, turističkih i drugih objekata uključujući stambene objekte poljoprivrednih domaćinstava, a naročito farmi i drugih ekonomskih objekata u funkciji poljoprivrede koji ne mogu da se lociraju unutar građevinskog zemljišta, centralnih djelova naselja i urbanog područja. Stim u vezi na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 658 i 659 KO Bistrica (površine 3896m²) projektovana je izgradnja objekta farme krava. Na katastarskoj parceli broj 658 KO Bistrica prema listu nepokretnosti 259 – izvod od 19.07.2023.godine, evidentirana su dva pomoćna objekta (objekat 1 površine 18m² i objekat broj 2 površine 15m², spratnosti P+0), čija površina je ušla u obračun ukupnih urbanističkih parametara. Stim u vezi prema tehničkoj dokumentaciji, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 658 i 659 KO Bistrica, predviđena je izgradnja objekta farme krava, bruto građevinske površine novoprojektovanog objekta BGP: 121,65m², bruto građevinske površine postojećih objekata BGP : 33m², tako da ukupna BGP svih objekata na parceli iznosi: 154,65m²; Indeks zauzetosti parcele (postojeći objekti i novoplanirani) iznosi : 0,04 (planom propisan maksimalno: 0,4); indeks izgrađenosti parcele (postojeći objekti i novoplanirani) iznosi : 0,04 (planom propisan maksimalno: 0,8); Maksimalna spratnost novoplaniranog objekta iznosi: P+0 (planom propisana maksimalna spratnost pomoćnih i ekonomskih objekata: P+0), 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 sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i konstatacija o obezbijeđenom saobraćajnom priključku na javnu površinu, shodno propisanim urbanističko-tehničkim uslovima. Takođe je dostavljena ovjerena i potpisana izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i obezbijeđenom prilazu lokaciji i objektu preko postojećeg nekategorisanog puta, označenog kao katastarska parcela broj 1133 KO Bistrica.

Takođe, članom 53. stav 2. 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 lokacija za građenje može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi više urbanističkih parcela, određenih elaboratom parcelacije.

Na osnovu uvida u Prostorno - urbanistički plan Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 07/14, „Službeni list CG“ broj 96/22) i predmetnu tehničku dokumentaciju, Glavna gradska arhitektica konstatuje da su arhitektonske karakteristike idejnog rješenja arhitektonskog projekta za izgradnju objekta - farma krava, usaglašene sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovnim urbanističkim parametrima, propisanim navedenim planskim dokumentom.

Uvidom u list nepokretnosti 259 – izvod od 19.07.2023.godine, izdatim od strane Uprave za katastar i državnu imovinu Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da su katastarske parcele broj 658 i 659 KO Bistrica, svojina Mahmutovic Kemala u obimu prava 1/1.

Pri obrazlaganju ovog rješenja, Glavna gradska arhitektica 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, Glavna gradska arhitektica je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Mahmutović Kemalu iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta- farma krava, projektovanog od strane d.o.o. „INTESA GROUP“ Bijelo Polje, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 658 i 659 KO Bistrica, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 07/14, „Službeni list CG“ 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 ekologije, prostornog planiranja i urbanizma u roku od 15 dana od prijema istog, preko službe glavnog gradskog arhitekta.



GLAVNA GRADSKA ARHITEKTICA

Arh. Bisera Alihodžić dipl.ing.

Dostavljeno:

- Mahmutović Kemal,
- arhivi