



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 17-332/24-21/1

22.03.2024. godine.

Za: **ĆOROVIĆ DŽEMIL**

Veza: Vaš zahtjev broj UP 17-332/24-21 od 18.03.2024. godine.

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka.

Poštovani,

Aktom broj UP 17-332/24-21 od 18.03.2024. godine, Službi glavnog gradskog arhitekta, podnijeli ste zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane d.o.o. "INTESA GROUP" Bijelo Polje, ovjerenim elektronskim potpisom projekatanta dana 18.03.2024. godine u 10:33:42, za izgradnju turističkog objekta- vikendice, na katastarskoj parceli broj 158/13 KO Gubavač, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 7/14).

Odredbom člana 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 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 i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji). Shodno članu 88 stav 1 ovog zakona propisano je da se gore navedeni poslovi državnog arhitekta, 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 tačke 2,3,5 i 6, prenose na jedinicu lokalne samouprave.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju i predmetni planski dokument, Služba glavnog gradskog arhitekta je utvrdila sljedeće nedostatke:

Predmetna lokacija- katastarska parcela broj 158/13 KO Gubavač se nalazi u zoni izvan građevinskog područja u naseljima na poljoprivrednom zemljištu. Shodno smjernicama planskog dokumenta- Izgradnja na poljoprivrednom zemljištu, dozvoljena je izgradnja: ekonomskih objekata u funkciji poljoprivrede, biljna i stočarska proizvodnja (voćarstvo i stočarstvo); poslovnih objekata u funkciji poljoprivrede; objekata skladištenja i prerade poljoprivrednih proizvoda, ukoliko postoje infrastrukturne pretpostavke; pomoćnih objekata koji su u funkciji poljoprivrede i to garaža, koševa, ambara, ostava, nadstrešnica i slično, a koji mogu biti pojedinačno korisne površine do 50m², kao i garaža ili nadstrešnica

za poljoprivrednu mehanizaciju, mašine i vozila; **pojedinačnih stambenih objekata**; objekata saobraćajne i komunalne infrastrukture. Proizvodni objekti na kompleksima poljoprivrede su prerada poljoprivrednih proizvoda, proizvodnja hrane, skladištenje poljoprivrednih proizvoda, skladištenje voća (hladnjače) proizvodnja i skladištenje stočne hrane i dr. Nadalje, u smjernicama planskog dokumenta- Osnovna pravila za izgradnju Izgradnja na poljoprivrednom zemljištu je propisano: Stambene zgrade izvan građevinskog područja na poljoprivrednom zemljištu se mogu graditi samo za vlastite potrebe i u funkciji domaćinstva koje se bavi poljoprivrednom djelatnošću. Dozvoljeni su: izgradnja stambenih objekata porodičnog stanovanja (SMG- do 500m² BGP četiri stambene jedinice), poljoprivrednih i ekonomskih objekata poljoprivrednog domaćinstva, prodavnice i zanatske radnje.

S prednjim u vezi, utvrđeno je da planskim dokumentom u zoni izvan građevinskog područja u naseljima na poljoprivrednom zemljištu, **nije planirana izgradnja turističkih objekata- vikendica**, kako je to planirano u dostavljenom idejnom rješenju, te je potrebno naziv projektovanog objekta uskladiti sa planiranom namjenom.

Uvidom u dostavljene urbanističko- tehničke uslove broj 06/5-332-329/4-86 od 25.09.2023. godine, izdate od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora, utvrđeno da isti ne sadrže i vodne uslove nadležnog organa, obzirom da se predmetna lokacija graniči sa rijekom Bistricom, te je potrebno dostaviti dopunu navedenih urbanističko- tehničkih uslova sa izdatim vodnim uslovima.

Shodno smjernicama planskog dokumenta za izgradnju na poljoprivrednom zemljištu- Uslovi gradnje i regulacije, je propisano da svaka parcela na kojoj se gradi stambeni objekat ili dio parcele na kojem se on gradi mora imati kolski i pješački prilaz sa javne saobraćajnice minimalne širine 3m. U ovjerenoj i potpisanoj Izjavi projektanta koja čini sastavni dio Idejnog rješenja, konstatovano je da je prilaz lokaciji i objektu obezbijeđen sa katastarske parcele broj 158/5 KO Gubavač po kulturi lanište njiva, na kojoj je Čorović Džemil suposjednik. Uvidom u zvanični sajt Uprave za nekretnine- Geoportal, utvrđeno da katastarska parcela broj 158/5 KO Gubavač nije u direktnom kontaktu sa predmetnom lokacijom- katastarskom parcelom broj 158/13, i ista ne izlazi na javnu saobraćajnicu Lokalni put Bijelo Polje-Rasovo- Bistrica, te shodno navedenom nije obezbijeđen prilaz lokaciji na kojoj se gradi planirani objekat. Stoga prema navedenom potrebno je regulisati pristup planiranom objektu sa javne saobraćajnice i dostaviti saglasnost kojom se ustanovljava pravo stvarne službenosti prolaza kolskog i pješačkog prolaza preko svih katastarskih parcela sa pomenute javne saobraćajnice, u korist povlasnog dobra Čorović Džemila.

U skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“ broj 044/18 i 043/19), potrebno je grafičku dokumentaciju koja se odnosi na 3D vizuelizaciju, dopuniti sa obrascem 6 ovog Pravilnika.

Uvidom u priloženu 3D vizuelizaciju sa prikazom postojećeg okruženja je utvrđeno da se na predmetnoj lokaciji- katasatskoj parceli broj 158/13 pored planiranog objekta nalazi prizemni objekat, koji nije prikazan u ostaloj grafičkoj i tekstualnoj dokumentaciji (geodetskoj podlozi, situaciji, tehničkom opisu). Kako svi objekti na parceli ulaze u obračun urbanističkih parametara, potrebno je tehničku dokumentaciju uskladiti i dopuniti sa navedenim objektom, jer isti svojom površinom utiče na planirane ukupne urbanističke



parametre za cjelokupnu predmetnu parcelu, a samim tim i na veličinu novoprojektovanog objekta.

Shodno smjernicama planskog dokumenta za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta utvrđeno je da kod objekata treba primjenjivati arhitektonske oblike i forme kao i materijale koji odgovaraju naslijeđu pojedinih naselja. U tom smislu radi usklađivanja sa graditeljskim kontekstom, kao i sa pejzažem uz poštovanje principa tradicionalne izvorne arhitekture, a imajući u vidu položaj objekta i lokaciju neposredo uz rijeku, predlaže se umjesto planirane fasadne opeke primjena lokalnog materijala-kamena, te uz planiranu kombinaciju materijala na fasadi u boji drveta, predlaže se i primjena spoljne stolarije u istoj boji drveta.

Tražene nepravilnosti potrebno je otkloniti, kao i navedenu dopunu dostaviti u roku od (8) osam od dana prijema ovog obavještenja.

Stim u vezi, a saglasno članu 111 stav 1 i 2 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), potrebno je da se u ostavljenom roku izjasnite o rezultatima ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja. Istovremeno se obavještavate da u kancelariji Glavnog gradskog arhitekta možete izvršiti uvid u spise predmeta.

Ukoliko se u ostavljenom roku ne izjasnite o rezultatima ispitnog postupka, ovaj javnopravni organ će saglasno članu 112 stav 3 navedenog zakona, donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke.



S poštovanjem,

Arch. Bišera Alihodžić, dipl.ing.

Glavna gradska arhitektica

Dostavljeno:

- Ćorović Džemilu
- arhivi