



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- 21/2

08.04.2024. godine.

Za: **ĆOROVIĆ DŽEMIL**

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

Predmet: Dostava rješenja.

Poštovani,

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji o odbijanju zahtjeva Ćorović Džemila iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkog objekta - vikendica, koji je projektovan na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 158/13 KO Gubavač, u zahvatu Prostorno - urbanističkog plana opštine Bijelo Polje ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 7/14).



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

Prilog: Rješenje broj: UP 17-332/24-21/1 od 08.04.2024. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: UP 17-332/24-21/2
Bijelo Polje, 08.04.2024.godine.



Glavna gradska arhitektica, na osnovu člana 87. stav 4. tačka 1 i 2, u vezi sa članom 88 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/9, 82/20, 86/22 i 04/23), člana 112 i 116 Zakona o upravnom postupku („Sl. list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), 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), rješavajući po zahtjevu investitora Ćorović Džemila iz Bijelog Polja, broj UP 17-332/24 - 21 od 18.03.2024.godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkog objekta - vikendice, projektovano od strane d.o.o. „INTESA GROUP“ Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 18.03.2024.godine u 10:33:42 + 01'00' na katastarskoj parceli broj 158/13 KO Gubavač, u zahvatu Prostorno - urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 7/14) donosi:

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev broj UP 17-332/24-21 od 18.03.2024.godine, investitora Ćorović Džemila iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkog objekta - vikendice, projektovano od strane d.o.o. „INTESA GROUP“ Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 18.03.2024.godine u 10:33:42 + 01'00', na katastarskoj parceli broj 158/13 KO Gubavač, u zahvatu Prostorno - urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 7/14).

Obrazloženje

Aktom broj UP 17-332/24-21 od 18.03.2024.godine, investitor Ćorović Džemil iz Bijelog Polja, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkog objekta - vikendice, projektovano od strane d.o.o. „INTESA GRUP“ Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 18.03.2024.godine u 10:33:42 + 01'00' na katastarskoj parceli broj 158/13 KO Gubavač, u zahvatu Prostorno - urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 7/14).

Služba Glavnog gradskog arhitekta je razmotrila predmetni zahtjev i odlučila kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

Članom 87. stav 1. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 86/22 i 04/23), propisano je da se radi sprovođenja državnih smjernica razvoja arhitekture, u Ministarstvu imenuje državni arhitekta. Članom 87. stav 4. tačka 1. Zakona, propisano je da glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje zgrade, trga, skvera, šetališta i gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55. stav 2. tačka 3. stav 3 ovog Zakona i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji). Shodno članu 88. stav 1. pomenutog Zakona, propisano je da se gore navedeni poslovi glavnog državnog

arhitekta, koji se odnose na zgrade do 3000 m², bruto građevinske površine, izuzev hotela, odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog resorta, kao i poslovi iz člana 87 stav 4, tačke 2,3,5 i 6, prenose na jedinicu lokalne samouprave. Stavom 3 istog člana propisano da je 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.

Članom 60 stav 1 Zakona o upravnom postupku („Službeni list CG“ broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), propisano je da kad podnesak sadrži neki formalni nedostatak zbog kojeg se ne može postupiti ili ako je podnesak nerazumljiv ili nepotpun, ovlašteno službeno lice će odmah, a najkasnije u roku od tri dana od dana prijema podneska, zahtijevati od

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 laniće 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 Ćorović 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 neposredno 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.

S tim 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.

O gore navedenom, podnosiocu zahtjeva je od strane ovog javnopravnog organa upućeno obavještenje o rezultatima ispitnog postupka, aktom broj: UP 17-332/24-21/1 od 22.03.2024. godine - dokaz povratnica sa potpisom primaoca od 25.03.2024. godine i pečatom pošte od 25.03.2024.godine.

Članom 112. Zakona o upravnom postupku je propisano da se o rezultatima ispitnog postupka stranka može izjasniti u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik kod javnopravnog organa u roku koji utvrdi javnopravni organ. Rok iz stava 1 ovog člana ne može biti kraći od tri niti duži od osam dana. Ako se stranka ne izjasni o rezultatima ispitnog postupka, javnopravni organ će donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke.

Članom 116. Zakona o upravnom postupku, propisano je kada je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ zahtjev može usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

Kako se podnosilac zahtjeva nije u ostavljenom roku izjasnio o rezultatima ispitnog postupka i nije dostavio dopunu zahtjeva sa nedostajućom dokumentacijom i tražene dokaze, to je ovaj javnopravni organ u skladu sa članom 112. stav 3. Zakona o upravnom postupku, a s pozivom na član 87. i 88. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, donio odluku 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.

Dostavljeno:

- Ćorović Džemilu
- arhivi