



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: 17-332/24- 40/1

25.04.2024. godine.

Za: **MAHMUTOVIĆ SEMIR**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/24-40 od 15.04.2024. godine.

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka.

Poštovani,

Aktom broj 17-332/24-40 od 15.04.2024.godine, Službi glavnog gradskog arhitekta podnijeli ste zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje stambenog objekta, projektovanog od strane D.O.O. „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 15.04.2024. godine u 11:42:31, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 644/7 KO Gubavač, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 07/14) i Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG“ broj 96/22).

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, 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 tehničku dokumentaciju i planski dokument, Služba glavnog gradskog arhitekta upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

Urbanističko tehničkim uslovima br.06/5-332/24-70/4 od 04.03.2024.godine, izdatim od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opština Bijelo Polje, na lokaciji katastarske parcele broj 591 KO Bistrica, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 07/14) i Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG“ broj 96/22), propisana je izrada tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta. Predmetna lokacija se nalazi u zoni izvan građevinskog područja na poljoprivrednim površinama.

Shodno smjernicama Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 07/14) i Izmjenama i dopunama Prostorno-urbanističkog plana Opštine

Bijelo Polje ("Službeni list CG" broj 96/22) - 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.

Uvidom u dostavljenu tehničku dokumentaciju, utvrđeno da je na katastarskoj parceli broj 644/7 KO Gubavač, planirana izgradnja stambenog objekta.

Smjernicama planskog dokumenta su propisani uslovi gradnje i regulacije za stambeni dio dvorišta na poljoprivrednom zemljištu: Minimalna površina dijela parcele za individualno stanovanje iznosi 350m², a maksimalna 500m². Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti na ukupnoj parceli je 1,0, a indeks zauzetosti parcele je 0,2. Maksimalna spratnost stambene zgrade je P+1+Pk, a maksimalna BGP stambenog objekta iznosi 500m².

Stim u vezi potrebno je tehničku dokumentaciju za izgradnju stambenog objekta, uskladiti sa gore navedenim urbanističkim parametrima planiranim za izgradnju stambenog objekta, uz pribavljanje dopune urbanističko- tehničkih uslova koji se odnose na stambeni dio dvorišta, što će u bitnom uticati i na oblikovnost objekta.

Shodno smjernicama planskog dokumenta, 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. Prema navedenom, potrebno je dostaviti notarski ovjerenu salasnost vlasnika katastarske parcele broj 644/6 KO Gubavač, o službenosti prolaza, preko koje se do predmetne lokacije- katastarske parcele broj 644/7, pristupa sa lokalnog puta Bijelo Polje-Rasovo-Bistrica.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), potrebno je da se izjasnite o rezultatima ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, odnosno da dostavite traženu dopunu radi otklanjanja utvrđenih nepravilnosti, a ovo u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja, i na isti se možete izjasniti u pisanom obliku, kao i uvidom u spise predmeta u kancelariji glavne gradske arhitekture.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju, ovaj javnopravni organ će saglasno članu 112 stav 3 navedenog zakona, donijeti rješenje o bez Vašeg izjašnjenja.



S poštovanjem,

Arh. Bisera Alihodžić, dipl. ing.

Glavna gradska arhitektica

Dostavljeno:

- Mahmutović Semiru,
- arhivi