



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 17-332/24-47/1

07.05.2024. godine.

Za: **PEŠIĆ VUČKO**

Veza: Vaš zahtjev broj UP 17-332/24-47 od 24.04.2024. godine.

Predmet: **Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka.**

Poštovani,

Aktom broj UP 17-332/24-47 od 24.04.2024. godine, Službi glavnog gradskog arhitekta, podnijeli ste zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane d.o.o. "BUILDING BIRO" Bijelo Polje, za izgradnju objekata za smještaj u seoskom turizmu i pomoćnih objekata koji su u funkciji turističkog smještaja na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 609/4, 613/2 i rekonstrukciju objekta broj 6 na katastarskoj parceli broj 605 sve KO Muslići, 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).

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:

Shodno Pravilniku o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 i 043/19), tehnička dokumentacija urađena u elektronskoj formi, **mora biti potpisana kvalifikovanim certifikatom za kvalifikovani elektronski potpis;**

Potrebno je **dostaviti original list nepokretnosti** za katastarske parcele broj 609/4, 613/2 i 605 KO Muslići, ne stariji od 6 (šest) mjeseci.

Imajući u vidu da se predmetna lokacija graniči sa katastarskom parcelom broj 1110 KO Muslići, koja je po kulturi Rijeka u vlasništvu CG – subjekat raspolaganja Vlada Crne Gore u obimu prava svojina 1/1, **potrebno je pribaviti vodne uslove od nadležnog organa - Uprave za vode Crne Gore;**

Uvidom u Urbanističko-tehničke uslove broj 06/4-332/23-306-39/4 od 13.09.2023. godine, izdate od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje i grafički prilog planskog dokumenta "Planirana namjena površina", **katastarska parcela broj 609/4 KO Muslići, nalazi se na šumskim površinama.** Izmjenama i dopunama Prostorno - urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje ("Službeni list Crne Gore" broj 96/22)- Smjernice za izgradnju na šumskom zemljištu Š- je pored ostalog propisano: *"Na šumskom zemljištu je **zabranjena izgradnja** trajnih ili privremenih objekata u šumi, na šumskom zemljištu i na goletima, koji nijesu u funkciji gazdovanja šumama, divljači i lovstva, zaštite prirode ili u javnom interesu (Zakon o šumama, „Službeni list Crne Gore” broj 74/10, 40/11 i 47/15)".* Kako je uvidom u dostavljeno idejno rješenje, planirana izgradnja novih objekata (četiri) za smještaj u seoskom turizmu, većim dijelom na katastarskoj parceli broj 609/4 KO Muslići, koja se nalazi na šumskoj površini (a manjim dijelom na katastarskoj parceli 613/2), to **nije moguća izgradnja planiranih objekata za smještaj u seoskom turizmu, na predmetnoj katastarskoj parceli;**

Što se tiče rekonstrukcije postojećeg objekta na katastarskoj parceli broj 605 KO Muslići, evidentiranog u Listu nepokretnosti 104 – izvod, kao postojeća pomoćna zgrada (zgrada broj 6), površine osnove 35m² i spratnosti prizemlje, idejnim rješenjem je predviđena rekonstrukcija iste i nadogradnja do spratnosti P+Pk. Smjericama iz planskog dokumenta, maksimalna spratnost pomoćnih objekata je spratnosti P (jedna nadzemna etaža). Shodno navedenom, **pomoćni objekat nije moguće rekonstruisati i nadograditi van propisane spratnosti;**

Prema Pravilniku o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 i 043/19), grafička dokumentacija za rekonstrukciju objekta sadrži i priloge postojećeg stanja (situacioni plan, nivelacioni plan, osnove, karakteristične presjke ili podužne i poprečne profile i izgled). Takođe, grafički prilozi rekonstrukcije objekta treba da sadrže dodatne priloge plan rušenja/zidanja gdje se adekvatnim štafurama predstavljaju pozicije koje se ruše/zidaju, kao i fotodokumentaciju postojećeg objekta, te idejno rješenje uskladiti sa navedenim;

Uvidom u dostavljenu tekstualnu dokumentaciju-tehnički opis (saobraćaj), utvrđeno je da se objekat priključuje na nekategorisani put označen kao katastarska parcela broj 595 KO Muslići, a shodno saobraćajno - tehničkim uslovima broj 13-332/23-363/1 od 31.08.2023. godine, izdatim od strane Sekretarijata za stambeno - komunalne poslove i saobraćaj Opštine Bijelo Polje, koji čine sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova.

Shodno ovjerenoj i potpisanoj izjavi ovlašćene geodetske organizacije „Geodeting“ d.o.o. Bijelo Polje od 23.04.2024.godine, i ovjerenoj i potpisanoj izjavi projektanta, kao i grafičkom prilogu-situacija, prilaz lokaciji i objektima obezbijeđen je sa katastarske parcele broj 1114/1 KO Muslići po kulturi Regionalni put koja je u vlasništvu Crna Gora u obimu prava svojina 1/1 i Vlada CG u obimu prava raspolaganje 1/1, preko katastarske parcele broj 295/4 KO Muslići po kulturi njiva 3. klase koja je u vlasništvu Opština Bijelo Polje u obimu prava svojina 1/1, preko katastarske parcele broj 295/5 KO Muslići vlasništvo investitora, preko katastarske parcele broj 613/3 KO Muslići vlasništvo investitora, preko katastarske parcele broj 613/2 KO Muslići vlasništvo investitora, preko katastarske parcele broj 1110 KO Muslići po



kulturi Rijeka koja je u vlasništvu CG – subjekat raspolaganja Vlada Crne Gore u obimu prava svojina 1/1.

Shodno navedenom, **potrebno je objekat priključiti u skladu sa propisanim saobraćajno-tehničkim uslovima.**

Tehničku i grafičku dokumentaciju međusobno uskladiti, naročito u dijelu materijalizacije objekata i površina, i pristupa lokaciji i objektu.

Takođe je potrebno dostaviti situacioni plan sa položajem objekata na lokaciji, preciznijom numeracijom istih, sa spratnošću i karakterističnim visinskim kotama, kao i prikazom postojećih objekata.

Na situaciji sa idejnim rješenjem uređenja terena prikazati kompletan obuhvat sa legendom materijala završne obrade površina partera.

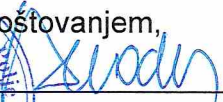
Potrebno je dostaviti karakterističan podužni presjek kroz sve planirane objekte (koji se mogu planirati jedino na nešumskim površinama), sa relativnim i apsolutnim visinskim kotama i prikazati liniju postojećeg terena. **Volumetriju objekta prilagoditi kontekstu i zatečenoj morfologiji terena, pri čemu treba obavezno izbjegavati planiranje pristupnih platformi od armiranog betona sa stubovima do planiranih objekata.** Do objekata obezbijediti pristupne staze od prirodnih materijala, kako se ne bi ugrozio krakter i osnovna namjena površina, i u cilju postizanja interakcije sa prirodnim ekološko-geološkim karakteristikama.

Da bi se sagledala kompletna lokacija i položaj objekata sa realnim okruženjem, potrebno je dostaviti 3D prikaz vizuelizacije iz gornjeg rakursa.

Tražene nepravilnosti potrebno je otkloniti u roku od **8 (osam dana)** 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,

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



Dostavljeno:

- Pešić Vučku
- arhivi