



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- 47/3

17.05.2024. godine.

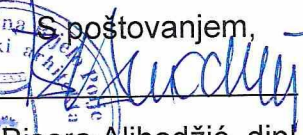
Za: **PEŠIĆ VUČKO**

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

Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje.

Poštovani,

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji, o saglasnosti na izmijenjeno i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata u seoskom turizmu koji su funkciji turističkog smještaja, projektovano od strane D.O.O. „BUILDING BIRO“ Bijelo Polje, na lokaciji katastarskih parcela broj 613/2 i 609/4 KO Muslići, u zahvatu Izmjena i dopuna 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).

S poštovanjem,

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

Prilog: Rješenje broj UP 17-332/24-47/3 od 17.05.2024. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: UP 17-332/24-47/3
Bijelo Polje, 17.05.2024. 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, 086/22 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 Pešić Vučka iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na izmijenjeno i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata u seoskom turizmu koji su u funkciji turističkog smještaja, projektovano od strane D.O.O. „BUILDING BIRO“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 15.05.2024.godine u 09:31:35 +02'00', na lokaciji katastarskih parcela broj 613/2 i 609/4 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), donosi:

RJEŠENJE

Investitoru Pešić Vučku iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na izmijenjeno i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, za izgradnju objekata u seoskom turizmu koji su u funkciji turističkog smještaja, projektovano od strane D.O.O. „BUILDING BIRO“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 15.05.2024.godine u 09:31:35 +02'00', na lokaciji katastarskih parcela broj 613/2 i 609/4 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), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima.

Investitor se obavezuje da prije podnošenja prijave građenja nadležnom inspeksijskom organu, u skladu sa članom 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, za postojeći kolski pristup lokaciji i objekima, pribavi saglasnost nadležnih organa.

Obrazloženje

Aktom broj UP 17-332/24-47 od 24.04.2024. godine, investitor Pešić Vučko iz Bijelog Polja, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na izmijenjeno i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata za smještaj u seoskom turizmu koji su u funkciji turističkog smještaja, projektovano od strane D.O.O. „BUILDING BIRO“ Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 15.05.2024. godine u 09:31:35 +02'00', na lokaciji katastarskih parcela broj 613/2 i 609/4 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).

Služba glavnog gradskog arhitekta je razmotrila zahtjev imenovanog i izmijenjeno i dopunjeno idejno rješenje, te 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 i 82/20), 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.). Pri oblikovanju objekata postići vizuelnu harmoniju sa prirodnim okruženjem, vizuelnu održivost i interakciju sa prirodnim ekološko-geološkim karakteristikama, izgled objekta uskladiti sa kulturnim okruženjem u kojem funkcioniše, sjediniti kulturne motive i tradicionalne stilove gdje god je to moguće, uz poštovanje principa tradicionalne, izvorne arhitekture u projektovanju i asimiliranju u lokalni kulturni kontekst.

Uvidom u dostavljeno izmijenjeno i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta i urbanističko-tehničke uslove broj 06/4-332/23-306-39/4 od 13.09.2023. godine, izdate od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, utvrđeno je da se predmetna lokacija koju čini katastarska parcela broj 613/2 KO Muslići, nalazi u zoni planiranoj za izgradnju izvan građevinskog područja na poljoprivrednom zemljištu, dok se katastarska parcela broj 609/4 nalazi u zoni planiranoj za šumske površine. Izvan građevinskih područja naselja moguća je izgradnja privrednih, turističkih i drugih objekata, uključujući stambene objekte poljoprivrednih domaćinstava, mini hidroelektrana, a naročito farmi i drugih poljoprivrednih i ekonomskih objekata koji ne mogu da se lociraju unutar građevinskog zemljišta, centralnih djelova naselja i urbanog područja. Na negrađevinskom zemljištu-ruralno individualno stanovanje na poljoprivrednom zemljištu, osim dozvoljenih sadržaja i objekata, daje se i mogućnost izgradnje i objekata za potrebe turizma (ekoturizam, eko hotel, motel, objekti turističkog smještaja u domaćinstvu, smještaj u seoskom turizmu, etno-sela, kampovi isl.), čiji su sadržaji u skladu sa smjernicama koje se odnose na sadržaje i vrstu turizma za određena područja i njihove karakteristike. Za građenje objekata turističkog smještaja u domaćinstvu, seoskom domaćinstvu, smještaj u seoskom turizmu,

predvidjeti mogućnost izgradnje novih objekata i/ili rekonstrukciju i adaptaciju postojećih objekata za smještaj turista i pomoćnih objekata koji su u funkciji turističkog smještaja. Maksimalna spratnost objekata za smještaj turista je dvije nadzemne etaže, a maksimalna spratnost pomoćnih objekata je jedna nadzemna etaža; Ukoliko se rade zasebni objekti tipa bungalova, maksimalna površina pod pojedinačnim objektom je 24m², a maksimalna BGP je 48m², i objekti se rade isključivo kao samostojeći; Rastojanje između susjednih objekata je 5m, i udaljenost objekta od ivice parcele je 5m;

Na šumskom zemljištu zabranjena je izgradnja, osim u izuzetnim slučajevima i to: za izgradnju u funkciji šumske privrede; za izgradnju objekata infrastrukture u skladu sa planom; za izgradnju objekata u funkciji turizma, rekreacije, lova i ribolova prema rješenjima Plana. Na šumskom zemljištu se mogu graditi sljedeći objekti: objekti turističkog, vodnog i rekreativnog karaktera; objekti za održavanje i eksploataciju šuma; pristupne saobraćajne površine i prateća infrastruktura. Veličinu objekta, gabarite, spratnost, primijenjene materijale, arhitektonske oblike i forme prilagoditi šumskom ambijentu i okruženju na kome će se pojedini objekti graditi. Preporučuje se da veličina objekta bude max. 100 m² u osnovi bruto, a visina objekta do P+1. Izuzetak su objekti za turističko-rekreativne svrhe koji mogu biti maksimalne GBP 400 m², maksimalne spratnosti P+1+Pk.

U obračun urbanističkih parametara ulaze svi objekti na parceli.

Dostavljenim izmijenim i dopunjenim idejnim rješenjem, na lokaciji katastarskih parcela broj 613/2 i 609/4 KO Muslići (ukupne površine P=9263m²), utvrđeno da prema listu nepokretnosti 104-prepis, od 10.05.2024.godine, nema izgrađenih objekata i da je na predmetnoj lokaciji projektovana izgradnja četiri slobodno stojeća objekta za smještaj turista, spratnosti tri objekta P+0, BGP jednog objekta 24m² i jedan objekat spratnosti P+Pk, BGP objekta 48m² (planom propisana maksimalna BGP pojedinačnog objekta: 48m²); ukupna bruto građevinska površina novoplaniranih objekata BGP iznosi: 120,00m², što čini ukupni indeks izgrađenosti parcele: 0,01 (planom propisan maksimalni indeks izgrađenosti parcele: 0,8); ukupna zauzetost svih objekata na parceli iznosi 96m² (4x24m²), što čini ukupni indeks zauzetosti na parceli: 0,01 (planom propisan maksimalni indeks zauzetosti: 0,4). Spratnost novoplaniranih objekata je P, P+Pk (planom propisana maksimalna spratnost: dvije nadzemne etaže), sa ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom lokaciji i objektu.

Nadalje je konstatovano da je uz dokumentaciju priložena ovjerena i potpisana Izjava projektanta, o usklađenosti sa smjericama urbanističko tehničkih uslova za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima, uz tabelarni prikaz zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara.

Shodno ovjerenom i potpisanoj izjavi ovlaštene geodetske organizacije „Geodeting“ d.o.o. Bijelo Polje od 23.04.2024.godine, i ovjerenom 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. Uvidom u grafički prilog -situacija, postoji prilazni kolski put katastarskim parcelama u vlasništvu investitora, koje investitor kao postojeći koristi za prilaz svojim porodičnim i poslovnim objektima.

Uvidom u dostavljeni list nepokretnosti 104 - prepis od 10.05.2024. godine, izdatim od strane Uprave za nekretnine Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da su katastarske parcele broj 613/2 i 609/4 KO Muslići, upisane na ime investitora Pešić Vučka, kao svojina u obimu prava 1/1.



Na osnovu uvida u planski dokument i predmetnu tehničku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike izmijenjenog i dopunjenog idejnog rješenja arhitektonskog projekta za izgradnju objekata u seoskom turizmu koji su u funkciji turističkog smještaja, usaglašene sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovnim urbanističkim parametrima, propisanim navedenim planskim dokumentom.

Pri obrazlaganju ovog rješenja, Služba glavnog gradskog arhitekta ukazuje da je prvostepeno rješenje donijeto uz izjašnjenje stranke o rezultatima ispitnog postupka, u smislu člana 112 Zakona o upravnom postupku, na način što je shodno prednje navedenom, investitor Pešić Vučko, postupajući po aktu Službe glavnog gradskog arhitekta broj 17-332/24-47/1 od 07.05.2024. godine, dostavio izmijenjeno i dopunjeno idejno rješenje sa izjašnjenjem o rezultatima ispitnog postupka, usklađeno sa primjedbama ovog organa.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Služba glavnog gradskog arhitekta je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti, investitoru Pešić Vučku iz Bijelog Polja, na izmijenjeno i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata u seoskom turizmu koji su u funkciji turističkog smještaja, projektovano od strane D.O.O. „BUILDING BIRO“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 15.05.2024. godine u 09:31:35+02'00', na lokaciji katastarskih parcela broj 613/2 i 609/4 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), 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 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:

- Pešić Vučku
- arhivi