



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- 50/1

14.05.2024. godine.

Za: **PREBIRAČEVIĆ BRANKA, VUKOVIĆ JOVAN, VUKOVIĆ NENAD,
VUKOVIĆ BRANKO**

Veza: Vaš zahtjev broj UP 17-332/24 - 50 od 30.04.2024. godine.

Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje.

Poštovani,

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji, o saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata za smještaj turista, projektovano od strane D.O.O. „MEDITERAN COMPANY“ Budva, na lokaciji - katastarskoj parceli broj 1057/1 KO Pape, 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).



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

Prilog: Rješenje broj UP 17-332/24-50/1 od 14.05.2024. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: UP 17-332/24-50/1
Bijelo Polje, 14.05.2024. 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 Prebiračević Branke, Vuković Jovana, Vuković Nenada i Vuković Branka, svi iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata za smještaj turista, projektovano od strane D.O.O. „MEDITERAN COMPANY“ Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30.04.2024.godine u 11:11:01 + 02'00', na lokaciji- katastarskoj parceli broj 1057/1 KO Pape, 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

Investitorima Prebiračević Branki, Vuković Jovanu, Vuković Nenadu i Vuković Branku, svi iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata za smještaj turista u okviru etno sela, projektovano od strane D.O.O. „MEDITERAN COMPANY“ Budva, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 30.04.2024. godine u 11:11:01 + 02'00' , na lokaciji-katastarskoj parceli broj 1057/1 KO Pape, 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.

Obrazloženje

Aktom broj UP 17-332/24-50 od 30.04.2024.godine, investitori Prebiračević Branka, Vuković Jovan, Vuković Nenad i Vuković Branko, svi iz Bijelog Polja, podnijeli su Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata za smještaj turista u okviru etno sela, projektovano od strane D.O.O. „MEDITERAN COMPANY“ Budva, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 30.04.2024. godine u 11:11:01+02'00', na lokaciji-katastarskoj

parceli broj 1057/1 KO Pape, 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 imenovanih i 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 idejno rješenje arhitektonskog projekta, urbanističko-tehničke uslove broj 06/5-332/24-114/2-42 od 05.03.2024.godine, i izmjenu navedenih urbanističko-tehničkih uslova broj 06/5-332/24-114/5-42 od 18.04.2024.godine, izdate od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, utvrđeno da se lokacija koju čini katastarska parcela broj 1057/1 KO Pape, nalazi u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje i Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje, u zoni izvan građevinskog područja u ruralnim (seoskim) naseljima na poljoprivrednom zemljištu. Na negrađevinskom zemljištu -ruralno individualno stanovanje na poljoprivrednom zemljištu, osim dozvoljenih sadržaja i objekata, daje se i mogućnost izgradnje i objekata za potrebe turizma (eko- turizam, 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; Objekti se rade isključivo kao samostojeći. Rastojanje između susjednih objekata je 5m, i udaljenost objekta od ivice parcele je 5m. Uslovi za izgradnju **etno sela**: minimalna površina kompleksa 1,00ha; Maksimalna BRGP 1000m², od kojih je 500m² za smještajne jedinice, a ostalo za druge namjene; Maksimalni indeks zauzetosti na nivou kompleksa je 0,30, a maksimalni indeks izgrađenosti je 0,6; U okviru kompleksa moguće je graditi objekte za prateće sadržaje (info pult sa prodajnim prostorom za suvenire, uslužno ugostiteljske objekte i sl); U okviru kompleksa moguće je graditi restoran, nadstrešnicu, vodenicu i slične objekte, a maksimalna spratnost ovih objekata je jedna nadzemna etaža (P ili Su). U obračun urbanističkih parametara ulaze svi objekti na parceli.

Dostavljenim idejnim rješenjem, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 1057/1 KO Pape (površine P= 12050 m²), u okviru postojećeg etno sela na kojim su evidentirane tri postojeće zgrade za trgovinu, ugostiteljstvo i turizam, projektovana je izgradnja pet identičnih objekata za smještaj turista, spratnosti P+Pk (BRGP jednog objekta 79,4m²), ukupne bruto građevinske površine novoplaniranih objekata: 396,20m² (planom propisana maksimalna BRGP 500m² za smještajne jedinice). Ukupna BRGP postojećih objekata prema listu nepokretnosti, iznosi 395m², što sa novoplaniranim objektima (396,20 m²), BRGP svih objekata na parceli iznosi: 791,22m² (planom propisana maksimalna BRGP 1000m²), što čini indeks izgrađenosti kompleksa 0,06 (planom propisan maksimalni indeks izgrađenosti : 0,6). Zauzetost postojećih objekata prema listu nepokretnosti iznosi 285,0m², a novoplaniranih objekata (198,1m²), tako da ukupna zauzetost svih objekata na parceli iznosi 483,1m², što čini ukupni indeks zauzetosti na parceli 0,04 (planom propisan maksimalni indeks zauzetosti : 0,30). Spratnost novoplaniranih objekata je P+Pk (planom propisana maksimalna spratnost: dvije nadzemne etaže), sa ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom lokaciji i objektu.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena ovjerena i potpisana Izjava projektanta, o usklađenosti sa smjernicama urbanističko tehničkih uslova za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima, uz tabelarni prikaz zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i konstatacija o obezbijeđenom saobraćajnom priključku predmetnoj lokaciji, sa regionalnog puta R-22, preko postojećeg izgrađenog priključka, shodno propisanim saobraćajno-tehničkim uslovima Uprave za saobraćaj, broj 04-13559/2 od 10.01.2024.godine. Takođe je priložena ovjerena i potpisana izjava geodetske licencirane organizacije "Geodeting" d.o.o Bijelo Polje, od 29.04.2024.godine, o tačnoj lokaciji planiranog objekta i obezbijeđenom prilazu lokaciji i objektu.

Takođe, članom 53 stav 2 istog Zakona, propisano je da lokacija za građenje može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi više urbanističkih parcela, određenih elaboratom parcelacije.

Na osnovu uvida u Prostorno urbanistički plan Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 7/14) i Izmjene i dopune Prostorno - urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list Crne Gore” broj 96/22), i predmetnu tehničku dokumentaciju, Glavna gradska arhitektica konstatuje da su arhitektonske karakteristike

idejnog rješenja arhitektonskog projekta izgradnje objekata za smještaj turista, usaglašene sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovnim urbanističkim parametrima, propisanim navedenim planskim dokumentom.

Uvidom u list nepokretnosti 223 - prepis od 17.04.2024.godine, izdatim od strane Uprave za nekretnine Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 1057/1 KO Pape, upisana na ime investitora Prebiračević Branke, Vuković Nenada, Vuković Jovana i Vuković Branka, kao susvojina u obimu prava 1/4.

Pri obrazlaganju ovog rješenja, Služba glavnog gradskog arhitekta ukazuje da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjenja stranke o rezultatima ispitnog postupka, budući da je zahtjev stranke u cjelosti usvojen (član 113 Zakona o upravnom postupku).

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Služba glavnog gradskog arhitekta je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti, investitorima Prebiračević Branki, Vuković Jovanu, Vuković Nenadu i Vuković Branku, svi iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata za smještaj turista u okviru etno sela, projektovano od strane D.O.O. „MEDITERAN COMPANY“ Budva, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 30.04.2024. godine u 11:11:01 + 02'00' , na lokaciji-katastarskoj parceli broj 1057/1 KO Pape, 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:

- Prebiračević Branki
- Vuković Jovanu
- Vuković Nenadu
- Vuković Branku
- arhivi