



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: 17-332/23- 67/1

13.10.2023. godine.

Za: **SOFTIĆ BELMA**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/23 – 67 od 02.10.2023. godine.

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka.

Poštovani,

Aktom broj 17-332/23-67 od 02.10.2023.godine, ste u ime investitora Kadić Fahrudina, Kučević Semije, Bećirović Fahrudina, Dizdarević Mustafe i Softić Belme iz Bijelog Polja, Službi glavnog gradskog arhitekta podnijeli zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije sa nadogradnjom i dogradnjom poslovnog objekta, projektovanog na urbanističkoj parceli UP 179 (zona 3), koju čine katastarske parcele broj 1156/3, 1156/4, 1156/5, 1156/6, 1156/7 i dio katastarske parcele broj 1156/1 KO Bijelo Polje, izrađenog od strane D.O.O.“INTESA GROUP“ Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje (“Službeni list CG – opštinski propisi“ broj 11/18).

Uvidom u predmetni zahtjev i idejno rješenje, Glavna gradska arhitektica je utvrdila da je zahtjev nepotpun iz razloga što nijesu dostavljeni svi odgovarajući dokazi shodno članu 105, stav 3 ZUP-a, kako bi se moglo odlučivati po zahtjevu.

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 opštu i tehničku dokumentaciju dostavljenog idejnog rješenja, glavna gradska arhitektica upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

Urbanističko-tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, broj 06/4-332/23-274/4 od 31.08.2023.godine, izdatim od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, propisana je rekonstrukcija- nadogradnja i dogradnja objekta na urbanističkoj parceli UP 179 (zona 3), koja je namijenjena za centralne djelatnosti (CD) i koju čine katastarske parcele broj 1156/3, 1156/4, 1156/5, 1156/6, 1156/7 i dio katastarske parcele broj 1156/1 KO Bijelo Polje. U grafičkom prilogu planskog dokumenta -Analiza postojećeg stanja, na predmetnoj urbanističkoj parceli, evidentirani su objekti spratnosti od P do P+Pk.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju i zvaničnu evidenciju Uprave za katastar i državnu imovinu, konstatovano je da je katastarska parcela broj 1156/5 KO Bijelo Polje prema listu nepokretnosti 4586-prepis, upisana na ime Bećirović Fahrudina sa obimom prava 1/1 (jednog od investitora podnosioca zahtjeva), dok je objekat-poslovna zgrada u privredi površine 24m² i spratnosti prizemlje i potkrovlje-mansarda, evidentiran na predmetnoj katastarskoj parceli, upisan na Atlas Banku Podgorica sa obimom prava 1/1, sa upisanim teretom da je za objekat izdata privremena dozvola-privremeni objekat. Na osnovu prednje konstatovanog utvrđeno je da se navedeni vlasnik pomenutog objekta (Atlas Banka Podgorica) nije javio kao podnosilac zahtjeva. Takođe privremeni objekti su shodno Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata, objekti, uređaji i oprema čije se postavljanje odnosno građenje ne definiše planskim dokumentom, te u tom smislu se ne može odobriti rekonstrukcija privremenog objekta, dok se isti ne upiše u katastar nepokretnosti u smislu člana 227c pomenutog zakona.

Prema listu nepokretnosti 4585-prepis, na katastarskoj parceli broj 1156/6 KO Bijelo Polje, evidentiran je objekat-poslovna zgrada u privredi površine 25m², spratnosti prizemlje i potkrovlje-mansarda, vlasnika Softić Belme sa obimom prava 1/1, koji ima upisan teret-nema upotrebnu dozvolu.

Shodno članu 91.stav 1 i 3. tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, jasno je propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije za građenje propisane ovim zakonom, a koju čini između ostalog i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa) *ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta*. **Stim u vezi potrebno je ovom organu dostaviti uredan zahtjev za saglasnost stvarnih vlasnika objekata sa original listovima nepokretnosti ne starijim od šest mjeseci, bez gore pomenutih tereta upisanih u "G" listu;**

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju i grafički prilog – parcelacija, regulacija i nivelacija, konstatovano je da je potrebno dostaviti **Elaborat parcelacije po DUP-u** izrađen od strane ovlaštene geodetske organizacije i ovjeren od strane Uprave za državnu imovinu i katastar, obzirom da se urbanistička parcela UP 179 (zona 3) sastoji od katastarske parcele broj 1156/3, 1156/4, 1156/5, 1156/6, dijela katastarske parcele broj 1156/7 i dijela katastarske parcele broj 1156/1 KO Bijelo Polje; Takođe je **potrebno dostaviti geodetsku podlogu** sa potpisom i pečatom licencirane geodetske firme, ne stariju od šest mjeseci;

Shodno Stručnom uputstvu koje se nalazi na zvaničnoj stranici Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, potrebno je dostaviti ovjerenu i potpisanu **Izjavu ovlaštene geodetske organizacije** o tačnoj lokaciji planiranog objekta, sa podacima od kojih katastarskih /urbanističkih parcela ili njihovih djelova se sastoji lokacija objekta i u kojoj površini, kao i preko kojih katastarskih /urbanističkih parcela, odnosno sa koje javne saobraćajnice je obezbijeđen prilaz lokaciji i objektu i u čijem su vlasništvu;

Kako se u predmetnom radi o rekonstrukciji postojećeg poslovnog objekta, u okviru grafičke dokumentacije idejnog rješenja dostaviti priloge plan rušenja i plan zidanja, te adekvantnim šrafurama označiti djelove koji se ruše i djelove koji se zidaju;

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju konstatovano je da je idejno rješenje urađeno na cjelovitoj urbanističkoj parceli UP 179 predstavljeno u četiri faze realizacije, isključujući fazu na katastarskoj parceli broj 1156/5 KO Bijelo Polje, koja je sporna u dijelu privremenog objekta i vlasništva nad objektom. Takođe je konstatovano da postojeći objekat (prizemlje), kao i planirani, na katastarskoj parceli 1156/7 KO Bijelo Polje, izlazi van granica planirane urbanističke parcele UP179 na javnu površinu- regulacionu liniju (DUP-om planirani trotoar), te je potrebno planirati objekat samo u okviru urbanističke parcele;

Shodno tekstualnom dijelu plana-Faze realizacije, propisano je da: „radovi na kolektivnim stambenim objektima, objektima centralnih djelatnosti kao i poslovnog centra u nastavku glavnog

gradskog trga, preporuka je da se realizacija istih kao I faza, ukoliko je to moguće, realizuje jedinstveno za čitav prostor zahvata. Prednje navedeno je sadržano i u izdatim Urbanističko-tehničkim uslovima (tačka 16). U istoj tački Urbanističko-tehničkih uslova je propisano da prije izrade Glavnog projekta za izgradnju dijela objekta, treba uraditi Idejno rješenje cjelokupnog objekta na urbanističkoj parceli u kome je prikazana mogućnost fazne izgradnje, sa kojim treba da su saglasni svi suvlasnici formirane urbanističke parcele (prednje je dato u tabelarnom dijelu planskog dokumenta o prihvatanju primjedbi na plansko rješenje i koje čini sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova). Stim u vezi potrebno je **dostaviti Idejno rješenje cjelokupnog objekta na urbanističkoj parceli u kome je prikazana mogućnost fazne izgradnje, sa kojim treba da su saglasni svi suvlasnici formirane urbanističke parcele;**

Što se tiče građevinskih linija prema susjednoj urbanističkoj parceli UP180 odnosno katastarskoj parceli broj 1157 KO Bijelo Polje, konstatovano je da građevinska linija prema navedenoj parceli „kači“ zatečeni objekat, te je moguća nadogradnja u onom dijelu do kojeg to građevinska linija propisana planom i dozvoljava, što je definisano u tekstualnom dijelu planskog dokumenta-Uslovi za rekonstrukciju/ nadziđivanje objekata, i u tački 7.3 Urbanističko- tehničkih uslova;

Uža situacija treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl), kotama udaljenja objekta od objekta u neposrednom okruženju, kao i ucrtanom saobraćajnicom po DUP-u.

Karakteristični presjeci/izgledi moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, susjedni objekti), relativne i apsolutne visinske kote i udaljenja od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama. Na presjecima označiti liniju postojećeg terena.

Kako sve prednje utiče na oblikovnost cjelokupnog objekta, potrebno je dostaviti idejno rješenje usklađeno sa zakonskim propisima, urbanističko tehničkim uslovima i gore navedenim primjedbama.

Tražena dokumentacija je dopuna zahtjeva, nakon čega će se pristupiti sagledavanju kompletiranog predmeta u skladu sa svojim zakonskim ovlašćenjima.

Stim u vezi, a saglasno članu 111 Zakona o upravnom postupku (Sl.list br.56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), obavještavate se o rezultatima ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, i na isti se možete izjasniti u pisanom obliku u roku od 7 (sedam) dana od dana prijema ovog obavještenja, 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 odbijanju bez Vašeg izjašnjenja.



S poštovanjem,

Arh. Bišera Alihodžić, dipl. ing.

Glavna gradska arhitektica

Dostavljeno:

- Softić Belmi
- arhivi