



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: 17-332/23-67/3

08.11.2023. godine.

Za: **SOFTIĆ BELMA**

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

Predmet: Dostava rješenja.

Poštovani,

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji o odbijanju zahtjeva za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije sa nadogradnjom i dogradnjom poslovnog objekta, koji je projektovan 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 1156/1 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 11/18).



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

Prilog: Rješenje broj 17-332/23- 67/3 od 08.11.2023. godine.

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: 17-332/23-67/3
Bijelo Polje, 08.11.2023.godine.

Glavna gradska arhitektica, na osnovu člana 87. stav 4. tačka 1, u vezi sa članom 88 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), člana 18, 112 i člana 116 Zakona o upravnom postupku („Sl. list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), 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) rješavajući po zahtjevu broj 17-332/23-67 od 02.10.2023.godine, investitora Kadić Fahrudina, Kučević Semije, Bećirović Fahrudina, Dizdarević Mustafe i Softić Belme svi iz Bijelog Polja, koji je podnjet od strane ovlaštenog predstavnika Softić Belme, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije sa nadogradnjom i dogradnjom poslovnog objekta, projektovano od strane d.o.o. „Intesa Group“ Bijelo Polje, 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 1156/1 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 11/18) donosi:

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev broj 17-332/23-67 od 02.10.2023.godine, investitora Kadić Fahrudina, Kučević Semije, Bećirović Fahrudina, Dizdarević Mustafe i Softić Belme svi iz Bijelog Polja, podnjet od strane ovlaštenog predstavnika Softić Belme, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije sa nadogradnjom i dogradnjom poslovnog objekta, projektovano od strane d.o.o. „Intesa Group“ Bijelo Polje, 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 1156/1 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 11/18).

Obrazloženje

Aktom broj 17-332/23-67 od 02.10.2023.godine, investitori Kadić Fahrudin, Kučević Semija, Bećirović Fahrudin, Dizdarević Mustafa i Softić Belma, su se preko ovlaštenog predstavnika Softić Belme, obratili Službi glavnog gradskog arhitekta, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije sa nadogradnjom i dogradnjom poslovnog objekta, projektovano od strane d.o.o. „Intesa Group“ Bijelo Polje, 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 1156/1 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 11/18).

Glavna gradska arhitektica je razmotrila predmetni zahtjev i odlučila kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

Članom 87. stav 1. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 86/22 i 04/23), propisano je da se radi sprovođenja

državnih smjernica razvoja arhitekture, u Ministarstvu imenuje državni arhitekta. Članom 87. stav 4. tačka 1. Zakona, propisano je da glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje zgrade, trga, skvera, šetališta i gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55. stav 2. tačka 3. stav 3 ovog Zakona i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji). Shodno članu 88. stav 1. pomenutog Zakona, propisano je da se gore navedeni poslovi glavnog državnog arhitekta, koji se odnose na zgrade do 3000 m², 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. Stavom 3 istog člana propisano da je 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.

Uvidom u opštu i tehničku dokumentaciju dostavljenog idejnog rješenja, Glavna gradska arhitektica uputila je 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. S tim u vezi, bilo je potrebno 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 da investitori dostave 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 bilo dostaviti potpisanu i ovjerenu **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 investitori su trebali da dostave 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 objekat trebalo planirati 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). S tim u vezi investitori su trebali 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 UP 180 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 je trebalo 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 da sadrže 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 objekti se prikazuju u siluetama. Na presjecima je potrebno označiti liniju postojećeg terena.

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

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

O gore navedenom, podnosilac zahtjeva Softić Belma, koja je ovlašćena od strane investitora Kadić Fahrudina, Kučević Semije, Bećirović Fahrudina i Dizdarević Mustafe svi iz Bijelog Polja, obaviještena je aktom ovog javnopravnog organa broj: 17-332/23-67/1 od 13.10.2023. godine, gdje je istoj ostavljen rok od 7 (sedam) dana od dana prijema obavještenja, da dostavi dopunu zahtjeva sa nedostajućom dokumentacijom i da se shodno članu 111. Zakona o upravnom postupku, izjasni o rezultatima ispitnog postupka, uz poziv da je moguće i izvršiti uvid u spise predmeta, u službenim prostorijama ovog organa.

Kako predmetno obavještenje broj 17-332/23-67/1 od 13.10.2023. godine nije bilo moguće uručiti podnosiocu zahtjeva Softić Belmi, na jedan od načina iz člana 84 i 85 Zakona o upravnom postupku, Služba glavnog gradskog arhitekta izvršila je dostavljanje javnim objavljivanjem na oglasnoj tabli opštine Bijelo Polje.

Članom 112. Zakona o upravnom postupku je propisano da se o rezultatima ispitnog postupka stranka može izjasniti u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik kod javnopravnog organa u roku koji utvrdi javnopravni organ. Rok iz stava 1 ovog člana ne može biti kraći od tri niti duži od osam dana. Ako se stranka ne izjasni o rezultatima ispitnog postupka, javnopravni organ će donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke.

Članom 116 Zakona o upravnom postupku, propisano je kada je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ zahtjev može usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

Kako je javnim objavljivanjem akta Službe glavnog gradskog arhitekta opštine Bijelo Polje od 26.10.2023.godine, istekao rok od 10 (deset) dana - 06.11.2023. godine čime su iscrpljeni načini dostavljanja javnim obavještenjem uvrđenim Zakonu o upravnom postupku, a s pozivom na član 112.stav 3. i član 116 Zakona o upravnom postupku, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, u roku od 15 dana od dana prijema istog. Žalba se dostavlja preko službe Glavnog gradskog arhitekta.



GLAVNA GRADSKA ARHITEKTICA

Arh. Bisera Alihodžić, dipl.ing.

Dostavljeno:

- Softić Belmi
- arhivi