



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- 102/2

20.11.2024. godine.

Za: **HOT ALBINA**

Veza: Vaš zahtjev broj UP 17-332/24 - 102 od 24.10.2024. godine.

Predmet: Dostava rješenja.

Poštovani,

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji o odbijanju zahtjeva Hot Albine iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje stambnog objekta, na lokaciji - urbanističkoj parceli UP 122 (zona B, blok 2), koju čini dio katastarske parcele broj 201/7 KO Ravna Rijeka, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kruševo („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 28/15).



S poštovanjem,

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

Obradio: Kljajević Radosav dipl.pravnik

Radosav Kljajević

Dostavljeno:

-Hot Albina

-arhivi

CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta
Broj: UP 17-332/24-102/2
Bijelo Polje 20.11.2024.godine.

Glavna gradska arhitektica, na osnovu člana 87. stav 4. tačka 1 i 2, u vezi sa članom 88 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/9, 82/20, 86/22 i 04/23), člana 18, 105, 112 i 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, 31/22, 07/23 i 11/23), rješavajući po zahtjevu investitorke Hot Albine iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje stambenog objekta, projektovano od strane d.o.o. „BUILDING BIRO“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 23.10.2024.godine u 22:51:50, na lokaciji - urbanističkoj parceli UP 122 (zona B, blok 2), koju čini dio katastarske parcele broj 201/7 KO Ravna Rijeka, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kruševo („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 28/15) donosi:

R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev broj UP 17-332/24-102 od 24.10.2024.godine, investitorke Hot Albine iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje stambenog objekta, projektovano od strane d.o.o. „BUILDING BIRO“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 23.10.2024.godine u 22:51:50, na lokaciji - urbanističkoj parceli UP 122 (zona B, blok 2), koju čini dio katastarske parcele broj 201/7 KO Ravna Rijeka, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kruševo („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 28/15).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP 17-332/24-102 od 24.10.2024.godine, investitorke Hot Albina iz Bijelog Polja, podnijela je Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje stambenog objekta, projektovano od strane d.o.o. „BUILDING BIRO“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 23.10.2024.godine u 22:51:50, na lokaciji - urbanističkoj parceli UP 122 (zona B, blok 2), koju čini dio katastarske parcele broj 201/7 KO Ravna Rijeka, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kruševo („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 28/15).

Služba Glavnog gradskog arhitekta 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 četii 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 dostavljenu dokumentaciju i predmetni planski dokument, Služba glavnog gradskog arhitekta je utvrdila sljedeće nedostatke:

Prema ovjerenoj i potpisanoj Izjavi geodetske licencirane organizacije d.o.o. „Geodeting“ Bijelo Polje od 20.08.2024. godine, koja čini sastavni dio Idejnog rješenja, prilaz lokaciji i objektu- katastarskoj parceli broj 201/7 KO Ravna Rijeka, obezbijeden je sa katastarske parcele broj 279/1 po kulturi magistralni put koja je u vlasništvu CG-Subjekt raspolaganja Vlada CG, preko katastarske parcele broj 279/10, koja je u vlasništvu Dumanović Maje u obimu prava svojina 1/1.

S tim u vezi, potrebno je dostaviti nedostajući dokaz o pravu stvarne službenosti kolskog i pješačkog pristupa predmetnoj lokaciji preko katastarske parcele broj 279/10 i istu zabilježiti u "G" listu Uprave za nekretnine;

Uvidom u dostavljeni Geodetski elaborat parcelacije po DUP-u, odrađen od strane geodetske licencirane organizacije d.o.o. „Geodeting“ Bijelo Polje i ovjeren od strane Uprave za nekretnine dana 01.10.2024. godine, konstatovano je da se urbanistička parcela UP 122 (zona B, blok 2), sastoji od dijela katastarske parcele broj 201/7 KO Ravna Rijeka (u vlasništvu investitorke Hot Albine) i katastarske parcele broj 201/10 KO Ravna Rijeka (u vlasništvu Šćekić Slavice). Shodno tome, potrebno je kompletirati urbanističku parcelu i regulisati imovinsko pravne odnose na cijeloj urbanističkoj parceli, ili objekat planirati na dijelu urbanističke parcele, koju čini dio katastarske parcele broj 201/7 KO Ravna Rijeka u vlasništvu investitora, te na tu površinu računati urbanističke parametre, uz poštovanje propisane udaljenosti od granice susjedne katastarske parcele 201/10 ili pribaviti notarski ovjerenu saglasnost vlasnika navedene katastarske parcele za udaljenost manju od propisane.

Cjelokupnu dokumentaciju Idejnog rješenja (tekstualnu i grafičku) uskladiti sa stvarnom lokacijom objekta, kao i Izjavu geodetske licencirane organizacije; U dostavljenoj Izjavi geodetske licencirane organizacije d.o.o. „Geodeting“ Bijelo Polje od 20.08.2024. godine, ispraviti broj urbanističke parcele; Na širem situacionom planu potrebno je prikazati cijelu urbanističku parcelu (i kada se gradi na dijelu), granice i brojeve katastarskih parcela, položaj regulacione i građevinske linije, kao i ucrtanu saobraćajnicu po DUP-u. U tehničkoj dokumentaciji idejnog rješenja nije moguće obuhvatati i parterno rješavati, kao ni tretirati zelenilom i podzidama katastarske parcele koje nijesu u vlasništvu Podnosioca zahtjeva.

Ucrtati građevinske linije u svim osnovama; Karakteristične presjeke odraditi kroz cijelu lokaciju sa linijom postojećeg terena, naročito sa pristupne javne saobraćajnice; Na presjecima i fasadama predstaviti granice urbanističke / katastarske parcele, kao i udaljenost od susjednih objekata; U grafičkoj dokumentaciji predstaviti ograđivanje parcele, u skladu sa tehničkim opisom; Tehnički opis usaglasiti sa grafičkim priložima planiranog objekta, njegovom namjenom i materijalizacijom, te dodatnim drvenim fasadnim elementima; U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti 3D prikaze objekta, inkorporirane u šire realno okruženje iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, kao i 3D prikaz objekta iz gornjeg rakursa; Boju krova uskladiti sa objektima koji se nalaze u neposrednom okruženju (u ovom slučaju koristiti crijep u prirodnoj crvenoj boji).

O gore navedenom, podnosilac zahtjeva je obaviješten aktom ovog javnopravnog organa broj: UP 17-332/24-102/1 od 05.11.2024. godine, gdje je ostavljen rok od 8 (osam)



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.

Član 105 stav 3 Zakona o upravnom postupku propisuje: "Stranka je dužna da iznese tačno, istinito i određeno činjenično stanje na kojem temelji svoj zahtjev, da za svoje navode predloži dokaze i po mogućnosti ih podnese, osim ako se radi o zakonskim pretpostavkama i opšte poznatim činjenicama ili se o podacima koji predstavljaju dokazi, vode službene evidencije. Ako stranka ne postupi na način iz stava 3 ovog člana, ovlašćeno službeno lice će odrediti da to učini u primjerenom roku. Ako stranka na čiji zahtjev je pokrenut upravni postupak u roku iz stava 4 ovog člana ne predloži, odnosno ne podnese dokaze u skladu sa stavom 3 ovog člana, ovlašćeno službeno lice će taj zahtjev rješenjem odbiti".

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 se podnosilac zahtjeva nije u ostavljenom roku od osam dana (koji rok je istekao), izjasnio o rezultatima ispitnog postupka (dokaz: dostavnica o prijemu obavještenja broj: UP 17-332/24-102/1 od 05.11.2024.godine, sa datumom prijema od strane primaoca-potpis od 05.11.2024. godine) i nije dostavio nedostajuću dokumentaciju i tražene dokaze, to je ovaj javnopravni organ u skladu sa članom 112. stav 3, članom 105 stav 5 i članom 116 Zakona o upravnom postupku, a s pozivom na član 87 i 88 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, donio odluku 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. Biserka Alihodžić, dipl.ing.

Obradio:

Radosav Kljajević dipl.pravnik

Dostavljeno:

-Hot Albini

-a/a