



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 17-332/24-120/1

16.01.2025. godine.

Za: **MASLOVARIĆ TAMARA, DRNDAR ALBIN I KASUMOVIĆ ADNAN**

Veza: Vaš zahtjev broj UP 17-332/24-120 od 16.12.2024. godine.

**Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka
S pozivom na član 111 stav 1, 2 i 3 Zakona o upravnom postupku**

Poštovani,

Aktom broj UP 17-332/24-120 od 16.12.2024. godine, Službi glavnog gradskog arhitekta, podnijeli ste zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađeno od strane d.o.o. „INTESA Group“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 16.12.2024. godine u 12:21:14 +01'00', za izgradnju poslovno apartmanskog objekta, na lokaciji -urbanističkoj parceli UP 81 (zona 3), koju čini dio katastarske parcele broj 190 Ko Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Centralne zone“ Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 11/18).

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 i 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 dostavljenu dokumentaciju idejnog rješenja, kao i predmetnu plansku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekta je utvrdila sljedeće nedostatke:

Potrebno je u skladu sa članom 7 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“ broj 044/18 i 043/19), kao sastavni dio Opšte dokumentacije :

- dostaviti Ugovor između investitora i projektanta, budući da isti nije potpisan od strane naručioca -investitora, i isti uskladiti sa lokacijom i vrstom tehničke dokumentacije za koju se izrađuje.

- dostaviti na Obrascu 3, potpisanu Izjavu glavnog inženjera i odgovornog lica, da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima.

Pored navedenog shodno članu 9 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“ broj 044/18 i 043/19), potrebno je Projektni zadatak uskladiti sa lokacijom, namjenom i kapacitetom objekta koji je predmet tehničke dokumentacije.

Dostaviti **Elaborat parcelacije po DUP-u** izrađen od strane ovlaštene geodetske organizacije i ovjeren od strane Uprave za nekretnine, radi sagledavanja realnih površina koje čine predmetnu urbanističku parcelu, obzirom da se uvidom u tehničku dokumentaciju radi o građenju na dijelu urbanističke parcele UP 81. Uvidom u potpisanu i ovjerenu Izjavu ovlaštene geodetske organizacije od 13.12.2024.godine, koja čini sastavni dio tehničke dokumentacije, konstatovano je da se projektovani tj.planirani objekat nalazi na lokaciji katastarske parcele broj 190/2 KO Bijelo Polje (nije precizirana površina lokacije), koja čini sastavni dio UP 81 čija površina iznosi 257.50m².

Kako se cjelokupna tehnička dokumentacija odnosi na planirani objekat na urbanističkoj parceli UP 81 koju čini dio katastarske parcele broj 190 KO Bijelo Polje, to je neophodno uskladiti cjelokupnu tehničku dokumentaciju sa stvarnom lokacijom i njenom površinom, i dostaviti Izjavu projektanta međusobno usklađenu sa Izjavom ovlaštene geodetske organizacije, koju treba dopuniti u dijelu površine lokacije.

Uvidom u List nepokretnosti 4611 -prepis izdat od strane Uprave za nekretnine područna jedinica Bijelo Polje dana 16.12.2024. godine, evidentirano je da je vlasnik predmetne katastarske parcele 190/2 KO Bijelo Polje, Drndar Albin u svojini 1/1. Kako su podnosioci zahtjeva za davanje saglasnosti na Idejno rješenje navedeni investitori Tamara Maslovarić, Drndar Albin i Adnan Kasumović, **potrebno je regulisati imovinsko pravne odnose** na navedenoj katastarskoj parceli, a shodno članu 91 stav 1 i 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, kojim je propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, te da dokumentacija naročito sadrži 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.

Nadalje, uvidom u List nepokretnosti 4611 -prepis od 16.12.2024.godine, konstatovano je da su na predmetnoj katastarskoj parceli broj 190/2 KO Bijelo Polje, upisana tri postojeća objekta, po načinu korišćenja poslovni prostor (privremeni objekti): broj zgrade 4, 5 i 6, koji nijesu u vlasništvu podnosioca zahtjeva, i koje je shodno izdatim urbanističko-tehničkim uslovima broj 032-352-06/4-53 od 21.08.2018. godine, neophodno ukloniti shodno članu 113 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, kako bi se oslobodio prostor za izgradnju novog objekta, a kojim je propisano *da vlasnik objekta može da ukloni objekat na osnovu prijave koja se podnosi nadležnom inspeksijskom organu*. S tim u vezi, potrebno je ovom javnopravnom organu **dostaviti list nepokretnosti bez upisanih objekata na predmetnoj katastarskoj parceli**.

Uvidom u grafičku dokumentaciju idejnog rješenja, utvrđeno je da je planirani objekat spratnosti Pv +Pk, pri čemu je visoko prizemlje (namijenjeno za poslovne prostore) vidljivo iz presjeka kroz objekat, ukupne spratne visine 7m, dato kroz osnovu prizemlja i osnovu galerije, tako da je ukupna spratnost objekta P+G+Pk. Shodno tekstualnom dijelu plana (nivelacija i vertikalni gabarit), najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija iznosi: za poslovne etaže do 4.5 m; za specijalne namjene objekata (*prizemlja hotela, tržnica i sl.*), što ovdje nije slučaj, od 6m do 7m u zavisnosti od tipa

namjene objekta koju će procijeniti nadležni organ za izdavanje UTU-a; Nadalje smjernicama planskog dokumenta, najniža svjetla visina potkrovlja (idejnim rješenjem planirana za studio apartmane), ne smije biti veća od 1.20 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. U presjeku 1-1 na pozicijama 1-A i 1-D, na mjestima gdje svjetla visina ne smije biti veća od 1,20m, predviđena su kupatila koja funkcionalno ne mogu biti pozicionirana tu zbog ograničenja svjetle visine. Nadalje, iz presjeka 2-2 kroz spoljašnje stepenište, na poziciji skoro čitavog fasadnog zida (1-A, 1-B, 1-C i 1-D), svjetla visina prevazilazi planom zadatu visinu potkrovlja.

Prema Urbanističko-tehničkim uslovima broj 032-352-06/4-53 od 21.08.2018. godine, izdatim od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, na osnovu kojih se radi tehnička dokumentacija, predviđena spratnost na predmetnoj urbanističkoj parceli je Su+P+Pk, namjene centralne djelatnosti (u planskom dokumentu data u tabelarnom prikazu planiranih kapaciteta), dok su u grafičkom prilogu plana (parcelacija, regulacija i nivelacija sa tačkama građevinskih i regulacionih linija) i odgovoru na primjedbe obrađivača na plan koji čine sastavni dio plana, na predmetnoj lokaciji planirani poslovni objekti spratnosti P+Pk, tj. nije planiran objekat spratnosti Pv+Pk, kako je to dato u idejnom rješenju.

Shodno smjernicama planskog dokumenta za oblikovanje prostora i materijalizaciju je propisano da planom predloženi gabariti objekata nisu obavezujući, ali je arhitektonske volumene objekata potrebno pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. *Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinivan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje*, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada.

Na osnovu prednje navedenog, utvrđeno je da je **prekoračena planom dozvoljena spratnost**, te je potrebno preprojektovati objekat na način kako je to zadato planskim dokumentom i urbanističko-tehničkim uslovima, kao i obezbijediti upotrebu objekta licima sa invaliditetom i smanjenom pokretljivošću;

Dalje, minimalno rastojanje prema granicama susjednih parcela iznosi 3,0m. Uz prethodnu saglasnost vlasnika susjedne parcele, moguće je postaviti dilatacioni zid ili zajednički zid na granicu urbanističke parcele. Uvidom u grafičke priloge dostavljenog Idejnog rješenja, utvrđeno je da je planirani objekat udaljen 1,0m od granica svih susjednih parcela, te je **potrebno objekat pozicionirati u granicama zadatih udaljenja od susjednih parcela**;

Uvidom u grafički prilog idejnog rješenja-situacija, konstatuje se da je i pješački i kolski prilaz obezbijeđen sa ulice označene kao katastarska parcela 304 KO Bijelo Polje, prema dostavljenoj Izjavi geodetske ovlaštene organizacije od 13.12.2024.godine. Kako predmetna lokacija čini dio urbanističke parcele, potrebno je parking mjesta predvidjeti na dijelu urbanističke parcele, odnosno u okviru vlasničke katastarske parcele, tako da se obezbijedi neometan pješački prilaz predmetnom objektu kao i nesmetano parkiranje vozila čime se ne smije ugroziti pješačka komunikacija na trotoaru. Takođe je potrebno obezbijediti i parking mjesto namijenjeno osobama sa invaliditetom i smanjenom pokretljivošću.

U tehničkom opisu je potrebno precizno navesti završne fasadne materijale sa bojom prema RAL karti, kao i procenat zelenila i procenat popločanja na parceli. **Kod poslovnih objekata minimalno 30% površine urbanističke parcele mora biti pod zelenilom.**

Potrebno je međusobno uskladiti cjelokupnu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, kao i uskladiti tehnički opis sa izjavom projektanta u dijelu ostvarenih parametara i namjene objekta.

Šira situacija planiranog stanja treba da bude preklopljena sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata i njihovu spratnost kao i spratnost planiranog objekta. Na širem situacionom planu potrebno je prikazati

cijelu urbanističku parcelu (i kada se gradi na dijelu), položaj regulacione i građevinske linije, kao i granice katastarskih parcela.

Uža situacija treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, krovnih ravni (terasa, vijenac, sljeme), terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl.), kotama udaljenja objekta od objekata u neposrednom okruženju, kao i sa kotama pješačkih i drugih površina;

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 na presjecima prikazati u siluetama.

Na presjecima označiti liniju postojećeg terena, a volumetriju objekta prilagoditi kontekstu. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi dijelovi budu jasno prikazani.

U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je **dostaviti 3D prikaze objekta inkorporirane u šire realno okruženje iz gornjeg rakursa** iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena.

Cjelokupnu grafičku dokumentaciju Idejnog rješenja potrebno je dostaviti u .dwg i .pdf formatu;

Shodno svemu naprijed navedenom, a saglasno članu 111 Zakona o upravnom postupku (Sl.list br.56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), potrebno je da se izjasnite na rezultate ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, odnosno da se dostavi tražena dopuna radi otklanjanja utvrđenih nepravilnosti, a ovo u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju, ovaj javnopravni organ će saglasno članu 112 stav 3 navedenog zakona, donijeti rješenje bez Vašeg izjašnjenja.



S poštovanjem,

Arh. Bisera Alihodžić, dipl.ing.

Glavna gradska arhitektica

OBRADIO:

Semir Salemović, Spec.sci. Arhitekture *Semir Salemović*

Dostavljeno:

- Maslovarić Tamari, Drndar Albinu i Kasumović Adnanu
- arhivi