Crna Gora
Opština Bijelo Polje
Služba glavnog gradskog arhitekte

Adresa: Tomaša Žižića bb,
84 000 Bijelo Polje, Crna Gora
Tel/fax +382 (0) 50 431 260
E-mail: arhitekta@bijelopolje.co.me

Broj: 17-332/22- 1485/1 07.04.2022. godine.

Za: **MILOSAV JOVANOVIĆ**
N.Merdovića bb.- Bijelo Polje.

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/22 – 1485 od 04.04.2022. godine.

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka.

Poštovani,

Aktom broj 17-332/22-1485 od 04.04.2022.godine, Službi glavnog gradskog arhitekte, podnijeli ste zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje stambenog objekta, na dijelu urbanističke parcele UP 412 koji čini dio katastarske parcele broj 4220/2 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Nikoljac („Službeni list CG-opštinski propisi" broj 05/17).

Podnijeti zahtjev je nepotpun budući da ne sadrži odgovarajuće dokaze u smislu člana 105 stav 3 Zakona o upravnom postupku, kako bi se po njemu moglo postupati.

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), 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 arhitekte, 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 konstatovano je da je za predmetnu katastarsku parcelu br. 4220/2 KO Bijelo Polje, neophodno **dostaviti original dokaz o legitimaciji investitora** u smislu člana 91.stav 1 i 3. tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u kojem 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. Naime prema dostavljenom listu nepokretnosti 2300-izvod od 09.02.2022.godine,

predmetna katasatarska parcela br.4220/2 KO Bijelo Polje, se vodi na Eparhiju Budimljansko-Nikšićku, Berane, sa obimom prava 1/1.

Opštu dokumentaciju Idejnog rješenja potrebno je dopuniti i uskladiti sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list CG" br.044/18 i 043/19) i to:

- Opšti podaci o objektu dati na obrascu 1;
- Sadržaj tehničke dokumentacije;
- Potpisan Ugovor o izradi tehničke dokumentacije između investitora i projektanta;
- Licenca projektanta kao i licenca ovlašćenog inženjera za izradu arhitektonskog projekta, shodno čl. 122 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata;
- Elektronski potpis projektanta arhitektonskog projekta;
- Projektni zadatak potpisan od strane investitora;

Tehnički opis dopuniti sa opisom lokacije objekta sa navođenjem katasatarske/ih parcela koje ulaze u sastav urbanističke parcele ili njen dio. Tehnički opis naročito dopuniti sa posebnim osvrtom na arhitektonsko oblikovanje objekta, materijalizaciju i obradu površina svih elemenata omotača (fasade i krova), elemenata okvira stolarije/bravarije i dodatnih fasadnih elemenata (balkonskih ograda, brisoleja i elemenata dekora), kao i materijalizaciju i obradu površina u okviru uređenja terena, uključujući i opis ograđivanja parcele. Takođe je potrebno tehnički opis dopuniti sa načinom obezbjeđenja i broja parking mjesta.

Tehničku dokumentaciju dopuniti sa ukupnom bruto razvijenom građevinskom površinom objekta, uključujući i natkriveni ulazni plato, a shodno članu 109 stav 2 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, da *bruto razvijena građevinska površina objekta predstavlja izgrađenu površinu objekta, koja uključuje površinu pod komunikacijama, konstruktivnim elementima, zidovima, balkonima, lođama, terasama, erkerima i dr.*.

Grafički dio dokumentacije dopuniti sa ovjerenom geodetskom podlogom lokacije, i **elaboratom parcelacije po planskom dokumentu,** ovjerenim od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, sa tačnim navođenjem katastarskih parcela ili njenih djelova koji ulaze u sastav urbanističke parcele UP 412 ili njen dio, i sa tačno utvrđenom površinom na koju se računaju urbanistički parametri, obzirom da se radi na dijelu urbanističke parcele.

Shodno stručnom uputstvu koje se nalazi na zvaničnoj stranici Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, potrebno je u okviru grafičkog dijela tehničke dokumentacije, dostaviti širu situaciju (širu lokaciju projektovanog objekta sa prikazom postojećih objekata i kolskim prilazom lokaciji) datu na geoportalu ili orto foto snimku. Takođe je potrebno grafičku dokumentaciju dopuniti sa situacijom uređenja terena cijele lokacije. Grafički i numerički prikazati građevinske linije na situaciji i svim osnovama nadzemnih etaža. Na svim grafičkim prilozima gdje se upisuju relativne kote objekta, obavezno se upisuje i podatak koja apsolutna visinska kota odgovara relativnoj nultoj koti objekta. Grafičku dokumentaciju - 3D vizuelizaciju objekta, inkorporirati u šire realno okruženje, sa prikazom postojećih izgrađenih struktura, i medusobno uskladiti sa tehničkim opisom. Grafičku dokumentaciju idejnog rješenja, pored pdf formata, dostaviti i u dwg formatu.

Shodno navedenom stručnom uputstvu potrebno je dostaviti **Izjavu projektanta** u odnosu na član 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks

zauzetosti, bruto razvijena građevinska površina-BRGP, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji), u originalu sa potpisom i pečatom. Nadalje dostaviti Izjavu projektanta sa konstatacijom da je idejnim rješenjem obezbijeđen saobraćajni priključak objektu i lokaciji, prema propisanim urbanističko tehničkim uslovima. **Izjavu geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta,** sa podacima od kojih katastarskih /urbanističkih parcela ili njihovih djelova se sastoji lokacija objekta, kao i preko kojih tačno katastarskih/urbanističkih parcela, odnosno sa koje javne saobraćajnice je obezbijeđen prilaz lokaciji i objektu i u čijem su vlasništvu, potrebno je dostaviti u originalu sa potpisom i pečatom.

Radi postizanja likovnih i arhitektonskih vrijednosti objekta, preispitati jugoistočnu fasadu, u smislu vizuelnog efekta skraćenja njene dužine.

Iz navedenih razloga, glavna gradska arhitektica je našla da se nijesu stekli uslovi za davanje saglasnosti na predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta, te je potrebno dostaviti dopunjeni zahtjev, usklađen sa zakonskim propisima i gore navedenim primjedbama, nakon čega će se odrediti 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 5 (pet) dana od dana prijema ovog obavještenja, kao i uvidom u spise predmeta u kancelariji glavne gradske arhitektice.

Ukoliko se u ostavljenom roku ne izjasnite o rezultatima ispitnog postupka, i ne postupite po predmetnom obavještenju, ovaj javnopravni organ će saglasno članu 112 stav 3 navedenog zakona, donijeti rješenje o odbijanju bez Vašeg izjašnjenja.

Crna Gora - Opština Bijelo Polje - Glavni gradski arhitekta

S poštovanjem,

Arh.Bisera Alihodžić,dipl.ing.

Glavna gradska arhitektica

Dostavljeno:

- Milosavu Jovanoviću
- a/a