



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](mailto:arhitekta@bijelopolje.co.me)

Broj : 17-332/23-22/2

17.05.2023. godine.

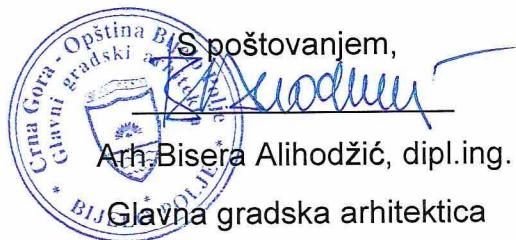
Za: **ŠAHMAN HARIS**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/23 - 22 od 06.04.2023. godine.

**Predmet: Rješenje o odbijanju saglasnosti na idejno rješenje.**

Poštovani,

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji o odbijanju zahtjeva za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije sa nadogradnjom objekta, projektovanog od strane D.O.O."INTESA GROUP" Bijelo Polje, na urbanističkoj parceli UP 210 (zona 3), koju čini katastarska parcela broj 1117/3 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje („Sl.list CG-opštinski propisi“ broj 11/18).



Prilog: Rješenje broj 17-332/23-22/2 od 17.05.2023.godine.

CRNA GORA  
OPŠTINA BIJELO POLJE  
**Služba Glavnog gradskog arhitekte**  
Broj: 17-332/23-22/2  
Bijelo Polje, 17.05.2023.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, 11/9, 82/20, 86/22 i 04/23), člana 18, 105, 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 investitora Kučević Adisa, Beganović Ašira, Šahman Harisa, Madžgalj Milorada, Rakonjac Davora i Božović Đine, svi iz Bijelog Polja, podnijetog od strane ovlašćenog predstavnika Šahman Harisa iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije sa nadogradnjom objekta, projektovanog od strane D.O.O.”INTESA GROUP” Bijelo Polje, na urbanističkoj parceli UP 210 (zona 3), koju čini katastarska parcela broj 1117/3 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje („Sl.list CG-opštinski propisi“ broj 11/18), donosi:

## RJEŠENJE

**Odbija se** zahtjev investitora Kučević Adisa, Beganović Ašira, Šahman Harisa, Madžgalj Milorada, Rakonjac Davora i Božović Đine, svi iz Bijelog Polja, podnijet od strane Šahman Harisa iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije sa nadogradnjom objekta, projektovanog od strane D.O.O.”INTESA GROUP” Bijelo Polje, na urbanističkoj parceli UP 210 (zona 3), koju čini katastarska parcela broj 1117/3 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje („Sl.list CG-opštinski propisi“ broj 11/18).

## OBRASЛОЖЕЊЕ

Aktom broj 17-332/23-22 od 06.04.2023.godine, investitori Kučević Adis, Beganović Ašir, Madžgalj Milorad, Rakonjac Davor i Božović Đina, svi iz Bijelog Polja, su se preko Šahman Harisa iz Bijelog Polja, obratili Službi glavnog ovlašćenog predstavnika investitora Šahman Harisa iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije sa nadogradnjom objekta, projektovanog od strane D.O.O.”INTESA GROUP” Bijelo Polje, na urbanističkoj parceli UP 210 (zona 3), koju čini katastarska parcela broj 1117/3 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje („Sl.list CG-opštinski propisi“ broj 11/18).

Glavna gradska arhitektica je razmotrla predmetni zahtjev sa idejnim rješenjem arhitektonskog projekta rekonstrukcije sa nadogradnjom objekta, projektovanog od strane D.O.O. „INTESA GROUP“ iz Bijelog Polja, na urbanističkoj parceli UP 210 (zona 3), koju čini katastarska parcela broj 1117/3 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje („Sl.list CG-opštinski propisi“ broj 11/18), te je odlučila kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:



Članom 87. stav 1. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18,11/19 i 82/20), propisano je da se radi sproveđenja 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 ili 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 arhitekte, koji se odnose na zgrade do 3000 m<sup>2</sup>, 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 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.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta, a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75.st.1 tačka1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona, čini obaveznost usklađenosti rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uvidom u predmetno idejno rješenje, glavna gradska arhitektica je utvrdila da je potrebno:

Zahtjev za davanje saglasnosti na utvrđenom obrascu 3, nije uredan jer shodno Zakonu o upravnom postupku, nije potpisан od strane svih imenovanih lica koji su podnosioci predmetnog zahtjeva, bez dostavljanja urednog punomoćja za potpisnika zahtjeva, ovjerenog od strane nadležnog organa, te isto dostaviti.

Investitor je dužan dostaviti list nepokretnosti za predmetnu katastarsku parcelu, u originalu sa potpisom i pečatom, ne stariji od šest mjeseci, sa upisanom zabilježbom u „G“ listu, notarski ovjerenog Ugovora o zajedničkom ulaganju (izgradnji) UZZ br.125/21 od 04.06.2021. godine.

Na naslovnoj strani idejnog rješenja, kao i cijelokupnoj tehničkoj dokumentaciji, potrebno je upisati tačan naziv projektovanog objekta.

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

U grafičkim prilozima tehničke dokumentacije, na situaciji i svim osnovna podzemnih i nadzemnih etaža grafički i numerički treba prikazati regulacione i građevinske linije, GL1(na zemlji) i naročito GL2 (iznad zemlje) kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja, a za koje su date tačne pozicije i koordinate u grafičkim prilozima urbanističko-tehničkih uslova.

Prema važećem planskom dokumentu Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje, na urbanističkoj parceli UP 210 (zona 3), koju čini



katastarska parcela broj 1117/3 KO Bijelo Polje, planiran je objekat koji pripada TIP-u 5 - stanovanje veće gustine, spratnosti P+2+Pk . Uvidom u tehničku dokumentaciju utvrđeno da se radi o rekonstrukciji postojećeg stambeno-poslovnog objekta spratnosti Su+P+2 (koja spratnost je evidentirana u grafičkom prilogu plana-analiza postojećeg stanja), sa nadogradnjom potkrovla, ukupne spratnosti objekta Su+P+2+Pk. Uvidom u grafičku dokumentaciju idejnog rješenja- postojeće i novoplanirano stanje, konstatovano da je priložena osnova suterena (Su) sa prikazanom namjenom, neto i bruto površinom, kao i ista predstavljena u tehničkom opisu, ali se ta površina nije mogla provjeriti, jer predmetna etaža nije upisana u list nepokretnosti koji je neophodan u izradi tehničke dokumentacije i čini sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova. Kako predmetna površina etaže suterena u bitnom utiče na ukupne urbanističke parametre objekta, to je potrebno utvrđene nepravilnosti otkloniti.

Uvidom u predmetno idejno rješenje i propisane urbanističko-tehničke uslove broj 032-352-2165-06/4-47/4 od 18.07.2018.godine, izdate od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, utvrđeno da planirana nadogradnja potkrovne etaže ne predstavlja potkrovje u smislu Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Sl.list CG" broj 24/10,33/14,091/20): "*Potkrovje ili završna etaža se nalazi iznad posljednjeg sprata. Najniža svjetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.20m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. Po pravilu potkrovlja se predviđaju na mjestima gdje treba pratiti kote vijenaca ili sljemenja na susjednim objektima u ambijentalnim cjelinama*". Naime u grafičkim prilogu poprečnog presjeka (planirano stanje), utvrđeno da je najniža svjetla visina potkrovlja veća od 1.20m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju, te je tehničku dokumentaciju potrebno uskladiti, sa gore propisanim.

Planirana spratnost prema propisanim urbanističko-tehničkim uslovima je P+2+Pk, a u idejnem rješenju planirana spratnost objekta je Su+P+2+Pk, s tim što je potkrovje dato kao mansarda, te isto u dijelu završne etaže trebalo uskladiti, posebno u dijelu planiranog nazidka.

Potrebno je bilo dostaviti najmanje još dva karakteristična poprečna presjeka, za svaku promjenu u volumenu objekta, sa prikazanom visinom nazidka i veličinom otvora, tako da svi njegovi djelovi budu jasno prikazani.

Takođe je bilo potrebno međusobno usaglasiti tehnički opis i Izjavu projektanta sa planiranim i ostvarenim urbanističkim parametrima.

Na fasadama je bilo potrebno jasno označiti materijalizaciju svih djelova objekta uz opis i legendu.

U tehničkom opisu investitor je trebao precizno navesti završne materijale sa bojom prema RAL karti;

Obzirom da se radi o stambeno-poslovnom objektu (sa više od 10 stanova), tehničkom dokumentacijom je potrebno obezbijediti prilaz i upotrebu objekta licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22) i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekta za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti („Službeni list Crne Gore“ broj 48/13 i 44/15), a što je propisano u urbanističko-tehničkim uslovima;

Za predviđenu rekonstrukciju trebalo je opisati način parkiranja, te u nemogućnosti obezbjeđenja parking/garažnih mesta na predmetnoj parceli, isto je trebalo uskladiti na način propisan urbanističko-tehničkim uslovima, koji se odnose na parkiranje i garažiranje vozila;

U cilju sagledavanja uklapljenosti objekta u zatečeno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti 3D prikaze objekta inkorporirane u šire realno okruženje iz gornjeg rakursa iz više pozicija, tako da nijedna fasada ne ostane neprikazana;



Grafičku dokumentaciju idejnog rješenja arhitektonskog projekta, trebalo je dostaviti dostaviti i u dwg.formatu;

Shodno navedenom, Glavna gradska arhitektica je našla da se nijesu stekli uslovi za davanje saglasnosti na predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta, te je potrebno bilo dostaviti idejno rješenje sa nedostajućom dokumentacijom, izrađeno u skladu sa gore navedenim primjedbama.

O gore navedenom, podnositelj zahtjeva Šahman Haris, ovlašćeni predstavnik investitora Kučević Adisa, Beganović Ašira, Madžgalj Milorada, Rakonjac Davora i Božović Đine, po Ugovoru o zajedničkom ulaganju investitora UZZ.br.125/21 od 04.06.2021.godine i pisanoj saglasnosti investitora od 02.09.2022.godine, je obaviješten aktom ovog javnopravnog organa broj: 17-332/23-22/1 od 03.05.2023. 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, uz poziv da je moguće i izvršiti uvid u spise predmeta, u službenim prostorijama ovog organa.

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 izjašnjena stranke.

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

Kako se podnositelj zahtjeva nije u ostavljenom roku od osam dana (koji rok je istekao), izjasnio o rezultatima ispitnog postupka (dokaz: dostavnica o prijemu obavještenja broj: 17-332/23-22/1 od 03.05.2023.godine, sa datumom prijema od strane primaoca-potpis od 03.05.2023. 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 ZAŠТИ:** 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.



Dostavljeno:

- Šahman Harisu,  
- arhivi