



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- 69/1

18.10.2023. godine.

Za: **BAKIĆ RADOJE**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/23-69 od 06.10.2023. godine.

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka.

Poštovani,

Aktom broj 17-332/23-69 od 06.10.2023.godine, Službi glavnog gradskog arhitekta podnijeli ste zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije porodično-stambenog objekta, projektovanog od strane d.o.o. „INTESA GROUP“ Bijelo Polje, na urbanističkoj parceli UP 506, koju čini dio katastarske parcele broj 260/1 KO Nedakusi, u zahvatu Detaljnog-urbanističkog plana Nedakusi, ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" broj 05/19).

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.

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, 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 opštu i tehničku dokumentaciju dostavljenog idejnog rješenja, Glavna gradska arhitektica upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

Urbanističko tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, br.06/5-332/23-26/5-8 od 02.03.2023.godine, izdatim od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, koji čine sastavni dio idejnog rješenja, propisana je

rekonstrukcija postojećeg objekta na urbanističkoj parceli UP 506, koju čini dio katastarske parcele broj 260/1 KO Nedakusi, i koja je shodno Detaljnom-urbanističkom planu Nedakusi, namijenjena za stanovanje srednjih gustina (SS). Uvidom u dostavljeni i ovjereni Elaborat parcelacije izvršena je parcelacija prema DUP-u, koji je sproveden u Upravu za katastar i državnu imovinu, na način da se predmetna lokacija -urbanistička parcela UP 506 sastoji od katastarske parcele 260/1 KO Nedakusi površine 633m², te je u tom smislu potrebno kompletnu tehničku dokumentaciju izraditi na urbanističkoj parceli UP 506 koju čini katastarska parcela 260/1.



U grafičkom prilogu planskog dokumenta - Analiza postojećeg stanja (fizičke strukture), na predmetnoj urbanističkoj parceli, evidentiran je objekat broj 1 (porodično stambena zgrada) spratnosti P+1 i objekat broj 2 (pomoćna zgrada), upisani u posjedovni list 6 kao kuća i zgrada površine 135 m². Kako shodno propisanim urbanističko-tehničkim uslovima, maksimalna zauzetost i maksimalna izgrađenost parcele uključuju sve objekte na parceli i pomoćne objekte, potrebno je od strane ovlaštene geodetske organizacije, dostaviti prilog etažne razrade postojećih objekata, kako bi se utvrdila tačna bruto površina, radi obračuna urbanističkih parametara, jer se iz tehničke dokumentacije to nije moglo utvrditi, kao ni status postojećeg pomoćnog objekta.

Shodno Pravilniku o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata, grafička dokumentacija za rekonstrukciju objekta sadrži i priloge postojećeg stanja (situacioni plan, nivelacioni plan, osnove, karakteristične presjeke ili podužne i poprečne profile i izgleda). Sadržaj i broj grafičkih priloga mora da obezbijedi da nijedan dio tehničkog rješenja za koji je potrebno grafičko prikazivanje ne ostane neprikazan. U okviru postojećeg stanja grafičke dokumentacije, potrebno je dostaviti foto dokumentaciju svih fasada postojećeg objekta koji je predmet rekonstrukcije.

Takođe u okviru grafičke dokumentacije idejnog rješenja neophodno je dostaviti priloge plan rušenja i zidanja, te adekvatnim šrafurama označiti djelove koji se ruše i djelove koji se zidaju, usklađene sa stvarnim stanjem na terenu.

Cjelokupnu tekstualnu i grafičku dokumentaciju je potrebno međusobno uskladiti.

Dostaviti 3D vizuelizaciju objekta zajedno sa izgledom krova i prikazom postojećeg okruženja.

Uža situacija treba 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, pritom ne izlazeći iz granica zadate urbanističke parcele.

Na karakterističnim presjecima prikazati susjedne objekte u siluetama.

Preispitati upotrebu odabranog krovnog pokrivača (lima) u sivoj boji, kako bi se objekat uklopio sa već izgrađenim okolnim objektima koji dominantno imaju tradicionalni crijep.

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

Tražena dokumentacija je dopuna zahtjeva, nakon čega će se pristupiti sagledavanju kompletiranog predmeta u skladu sa svojim zakonskim ovlaštenjima

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 7 (sedam) dana od dana prijema ovog obavještenja, kao i uvidom u spise predmeta u kancelariji glavne gradske arhitektice.

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

S poštovanjem,



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



Dostavljeno:

- Bakić Radoju,
- arhivi