



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- 71/1

30.10.2023. godine.

Za: **D.O.O.“INTESA group“ – BIJELO POLJE**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/23-71 od 13.10.2023. godine.

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka.

Poštovani,

Aktom broj 17-332/23-71 od 13.10.2023.godine, Službi glavnog gradskog arhitekta podnijeli ste zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje stambeno-poslovnog objekta, projektovanog od strane d.o.o. „UNIPLAN“ Bijelo Polje, u urbanističkom bloku 10, na urbanističkoj parceli UP 37, koju čini dio katastarske parcele broj 902/1 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog-urbanističkog plana “Ciglana”, (“Službeni list Crne Gore - opštinski propisi” broj 02/18).

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 dostavljenu dokumentaciju idejnog rješenja i predmetni planski dokument, glavna gradska arhitektica konstatuje sledeće:

Potrebno je **dostaviti geodetsku podlogu** sa potpisom i pečatom licencirane geodetske firme, ne stariju od šest mjeseci.

Shodno potpisanoj i ovjerenoj Izjavi Geodetske licencirane organizacije od 15.11.2022.godine, a u skladu sa Stručnim uputstvom, prilaz lokaciji i objektu je obezbiđen sa ulice- katastarske parcele broj 902/3 KO Bijelo Polje koja je u vlasništvu Opštine Bijelo

Polje. Uvidom u tehničku dokumentaciju, priključenje urbanističke parcele se vrši direktnim izlaskom na javni put- katasatrsku parcelu broj 902/7 KO Bijelo Polje, uz formiranje kolskog prilaza u širini od 5,5m, što stoji i u ovjerenoj i potpisanoj Izjavi Projektanta. Pomenuti saobraćajni priključak kojim se obezbjeđuje pristup podrumskoj etaži nije adekvatno planiran, jer isti zbog prirodne morfologije terena i visinske razlike lokacije i puta (cca 2,5m), iziskuje iskop zemlje sa katastarske parcele broj 902/7, koja predstavlja javnu površinu i nije u vlasništvu podnosioca zahtjeva, a koja je shodno grafičkom prilogu plana-plan saobraćaja, planirana za kolsko-pješačku površinu. Stim u vezi, **potrebno je u tehničkoj dokumentaciji obezbijediti prilaz lokaciji sa već postojeće (a i planirane ulice) katastarske parcele broj 902/3 KO Bijelo Polje**, kako je i dato u gore navedenoj pisanoj Izjavi Geodetske licencirane organizacije.

Uvidom u dostavljenu tehničku dokumentaciju, konstatuje se da je podrumaska etaža planirana za garažu sa 7 PM, pri čemu je većini parking mjesta onemogućeno parkiranje i nesmetano odvijanje saobraćaja, odnosno nije obezbijeđen odgovarajući prilaz, kako je to grafičkom dokumentacijom prikazano, a manevrisanje automobila kroz garažu je ometeno uslovnim parkiranjem, pri kojem ulazak jednog vozila zavisi od izlaska drugog parkiranog vozila. U skladu sa članom 2 *Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija* ("Službeni list Crne Gore", broj 9/2012), propisano je: „**Parking mjesto** je dio prostora namijenjen, tehnički opremljen i uređen za parkiranje jednog putničkog automobila, a obuhvata prostor gdje se automobil zadržava“, te u tom smislu konstatovane nepravilnosti uskladiti sa pomenutim Pravilnikom.

Takođe je konstatovano da ne postoji funkcionalna veza garaže i predmetnog stambeno-poslovnog objekta (stepenište, lift), već se iz garaže izlazi direktno na saobraćajnicu koja se nalazi na sjeveroistočnoj strani, a prizemlju (poslovnom dijelu objekta) pristupa se sa saobraćajnice na jugoistočnoj strani, dok se stambenom dijelu pristupa preko saobraćajnice na sjeverozapadnoj strani, obzirom da je predmetna urbanistička parcela nepravilnog oblika i sa svih strana je ovičena saobraćajnicama, čime je ugrožena i sigurnost pješaka, te je shodno konstatovanom potrebno otkloniti utvrđene nepravilnosti i obezbijediti lokaciji jedinstven pristup, u skladu sa pravilima struke.

Tehničkom dokumentacijom obezbijediti parking, prilaz i upotrebu objekta licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 *Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata* i *Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagošavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom* ("Službeni list Crne Gore" broj 48/13 i 44/15).

Shodno planskom dokumentu i *Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* („Službeni list Crne Gore“ br. 024/10 i 033/14) je propisano: **Podzemna etaža** je dio zgrade koji je u cjelini ispod zemlje. Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0,00m, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom ispod zemlje i ne može biti veći od urbanističke parcele. Ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena iz stava 2 ovog člana smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Kako se prema tehničkoj dokumentaciji, **najniža kota poda podruma namijenjena za garažiranje vozila**, na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena cca 592,50 (saobraćajnice -katastarske parcele 907/2), i nije u cjelosti ispod zemlje, konstatovano je da se radi o etaži suterena na denivelisanom terenu, što odgovara definiciji suterena gore navedenim Pravilnikom: „**Suteren na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, stim što se kota**

poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1m". Kako je suteran shodno pomenutom Pravilniku, nadzemna a ne podzemna etaža-podrum, to je projektovana spratnost objekta zapravo Su+P+2+Tv, a ne Po+P+2+Tv kako je planirano Idejnim rješenjem. **Na osnovu prednje navedenog, konstatovano je da je planirana spratnost prekoračena, u odnosu na planom predviđenu spratnost - tri nadzemne etaže.**

Što se tiče tavaniskog prostora koji je zbog visine sljemena omogućio organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, glavna gradska arhitektica konstatuje da se iz izgleda i 3D vizualizacije Idejnog rješenja, istureni djelovi objekta između ose 2 i 3, ne nalaze ispod osnovnog kosog dvovodnog krova i ne predstavljaju tavaniski prostor, već da na tim djelovima ima nazidak sa kojim predmetni prostor ustvari predstavlja potkrovlje. Stim u vezi potrebno je ukinuti planirani nazidak čime dvije oblikovno „isforsirane građevinske strukture“, svojom visinom vizuelno narušavaju volumetriju osnovnog objekta i okolnog ambijenta naselja. Shodno gore utvrđenom upućujemo na poštovanje definicije tavana prema gore navedenom Pravilniku: ***“Tavan je dio objekta bez nazitka, prostor ispod kosog ili lučnog krova, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može imati minimalne otvore za svjetlo i ventilaciju***“. ***Tavan nije etaža. Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine sa 100% i kao takav mora bit prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za trenutnu parcelu.***

Uvidom u tehničku dokumentaciju utvrđeno je da maksimalna visina objekta iznosi cca 14,5m računajući od kote poda suterena (-2,45m), odnosno najniže kote objekta do sljemena. Kako u tehničkoj dokumentaciji visina objekta iznosi 12m od kote poda prizemlja ($\pm 0,00$), a ne od najniže kote objekta, to je planskim dokumentom planirana maksimalna visina objekta od 12m do sljemena, prekoračena.

Kako je iz prednjeg utvrđenog konstatovano da je prekoračena spratnost objekta to su idejnim rješenjem prekoračeni i svi urbanistički parametri (BGP, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, maksimalna visina objekta).

Osim navedenog upućeno je na sljedeće tehničke nedostatke idejnog rješenja:

Potrebno je iz podataka dobijenih iz geodetske podloge, precizno navesti sve visinske razlike koje se savladavaju, a na presjecima označiti liniju postojećeg terena adekvatnu visinskim kotama iz geodetske podloge, iskotirati ograde i visinu potpornih zidova, a volumetriju objekta prilagoditi kontekstu i zatečenoj morfologiji terena.

Na prilogu situacije sa idejnim rješenjem uređenja terena prikazati osnovu koja je u direktnom kontaktu sa terenom.

Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi djelovi budu jasno prikazani, naročito kroz ulaz u garažu i kroz istureni dio objekta između ose 2 i 3.

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.

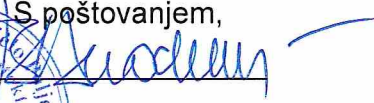
U tehničkoj dokumentaciji definisati status postojećeg objekta shodno propisanim urbanističko-tehničkim uslovima. Sve urbanističke parametre računati na površinu urbanističke parcele utvrđene ovjerenim i potpisanim Elaboratom parcelacije, i u skladu sa istim dostaviti ovjerenu i potpisanu Izjavu projektanta u skladu sa Stručnim uputstvom.

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 arhitekture.

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. Biserka Alihodžić, dipl.ing.
Glavna gradska arhitektica



Dostavljeno:

- D.O.O. "INTESA group",
- arhivi