



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 17-332/24-116/1

18.12.2024. godine.

Za: **RUTOVIĆ RAJKA**

Veza: Vaš zahtjev broj UP 17-332/24-116 od 11.12.2024. godine.

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka.

Poštovani,

Aktom broj UP 17-332/24-116 od 11.12.2024. 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 projekatanta dana 11.12.2024. godine u 11:24:19 +01'00', za izgradnju objekata za smještaj u seoskom turizmu i pomoćnih objekata u funkciji turističkog smještaja, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 2248/1 i 2249 KO Majstorovina u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 7/14) i Izmjena i dopuna Prostorno - urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list Crne Gore“ broj 96/22).

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:

Preispitati poziciju objekata planiranih na lokaciji-katastarskoj parceli broj 2248/1 i 2249 KO Majstorovina, u odnosu na zaštitni pojas dalekovoda 110 kV, širine koridora minimalno 25m obostrano od horizontalne projekcije dalekovoda, jer se propisanim

urbanističko-tehničkim uslovima broj 06/5-332/23-88/4-23 od 31.03.2023.godine – tačka 17.1. Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu, zabranjuje izgradnja stambenih, ugostiteljskih, proizvodnih i ostalih objekata u zaštitnoj zoni dalekovoda; Stim u vezi u grafičkoj dokumentaciji, tačno naznačiti položaj dalekovoda 110 kV i iskotirati njegov koridor, te objekte planirati van zaštitnog pojasa.

Tehnički opis dopuniti u dijelu materijalizacije i obrade površina elemenata omotača (krovova) i dodatnih fasadnih elemenata (balkonskih ograda), kao i u dijelu materijalizacije i obrade površina planiranog parkirališta.

Shodno Pravilniku o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 i 043/19), potrebno je grafičku dokumentaciju dopuniti sa relativnim kotama objekata, odnosno koja apsolutna visinska kota odgovara relativnoj nultoj koti objekta.

Takođe je potrebno dostaviti presjeke kroz lokaciju sa označenom linijom postojećeg terena, iskotirati ograde i visinu potpornih zidova, a volumetriju objekata prilagoditi kontekstu i zatečenoj morfologiji terena.

Shodno propisanim uslovima za parkiranje iz planskog dokumenta 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), propisano da minimalna širina komunikacije za pristup do parking mjesta pod uglom od 90° iznosi 5,5m, te u tom dijelu uskladiti tehničku dokumentaciju. Takođe razmotriti postojeću konfiguraciju terena i mogućnost organizovanja parkirališta na lokaciji gdje su planirani objekti, radi lakše komunikacije i izbjegavanja prelaska preko postojeće saobraćajnice, kao i navesti pad planirane rampe do parkirališta. Potrebno je obezbijediti jedno parking mjesto za lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom i to najbliže pristupačnom ulazu u objekat (restoran).

Što se tiče oblikovanja i materijalizacije, planskim dokumentom i urbanističko tehničkim uslovima su propisane sljedeće smjernice *"da kod objekata treba primjenjivati arhitektonske oblike i forme kao i materijale koji odgovaraju arhitektonskom nasljeđu pojedinih naselja. Arhitektura i materijalizacija objekta treba da bude usklađena sa funkcijom, klimatskim i graditeljskim kontekstom kao i sa pejzažem. Oblikovanje krovnih ravni i izbor krovnog pokrivača, tekstura i boja važan su element arhitektonike građene sredine. U tom smislu voditi računa o primjeni onih formi i načinu pokrivanja koji su dominantni u postojećim strukturama, pri oblikovanju objekata ostvariti vizuelnu harmoniju sa prirodnim okruženjem, interakciju sa prirodnim ekološko -geološkim karakteristikama, izgled objekta u skladu sa kulturnim okruženjem u kojem funkcioniše, sjediniti kulturne motive i tradicionalne stilove, izvorne arhitekture u projektovanju asimiliranju u lokalni kulturni koncept"*.

Stim u vezi preispitati predloženo oblikovanje bungalova i isto uskladiti sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme pri čemu treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagodjenosti klimatskim uslovima ambijentalizaciji i kontekstualnosti prostora. Posebno preispitati oblikovanje krovnih ravni, nagib krovnih ravni i u tom smislu voditi računa o primjeni onih formi i načinu pokrivanja koji su dominantni u postojećim strukturama. Preispitati planirani ulazni trijem koji je nepokriven imajući u vidu klimatske uslove, kao i boju ograde trijema (kao dodatni fasadni element), te isto uskladiti sa dominirajućom materijalizacijom. Izbjegavati veće fasadne

površine od bavalita, jer taj materijal nije adekvatan za arhitekturu ovog tipa u planinskim područjima, te preferirati predloženu materijalizaciju od kamena i drveta.

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, tako da nijedan dio sa pripadajućim dijelom uređenja terena ne ostane neprikazan.

Shodno svemu naprijed navedenom, a saglasno članu 111 Zakona o upravnom postupku (Sl.list br.56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), treba da se izjasnite u pisanom obliku 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

OBRADILI:

Semir Salemović, Spec.sci. Arhitekture
Radosav Kljajević, dipl. pravnik

Semir Salemović
Radosav Kljajević

Dostavljeno:

- Rutović Rajki
- arhivi