



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 17-332/24-102/1

05.11.2024. godine.

Za: **HOT ALBINA**

Veza: Vaš zahtjev broj UP 17-332/24-102 od 24.10.2024. godine.

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka.

Poštovani,

Aktom broj UP 17-332/24-102 od 24.10.2024. godine, Službi glavnog gradskog arhitekta, podnijeli ste zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađeno od strane d.o.o. „BUILDING BIRO“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projekatanta dana 23.10.2024. godine u 22:51:50, za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji -urbanističkoj parceli UP 122 (zona B, blok 2), koju čini dio katastarske parcele broj 201/7 KO Ravna Rijeka u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kruševo - Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 28/15).

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 i predmetni planski dokument, Služba glavnog gradskog arhitekta je utvrdila sljedeće nedostatke:

Prema ovjerenoj i potpisanoj Izjavi geodetske licencirane organizacije d.o.o. „Geodeting“ Bijelo Polje od 20.08.2024. godine, koja čini sastavni dio Idejnog rješenja, prilaz lokaciji i objektu- katastarskoj parceli broj 201/7 KO Ravna Rijeka, obezbijeđen je sa katastarske parcele broj 279/1 po kulturi Magistralni put koja je u vlasništvu CG-Subjekt

raspolaganja Vlada CG, preko katastarske parcele broj 279/10, koja je u vlasništvu Dumanović Maje u obimu prava svojina 1/1.

S tim u vezi, **potrebno je dostaviti nedostajući dokaz o pravu stvarne službenosti kolskog i pješačkog pristupa predmetnoj lokaciji preko katastarske parcele broj 279/10**, i istu zabilježiti u "G" listu Uprave za nekretnine;

Uvidom u dostavljeni Geodetski elaborat parcelacije po DUP-u, odrađen od strane geodetske licencirane organizacije d.o.o. „Geodeting“ Bijelo Polje i ovjeren od strane Uprave za nekretnine dana 01.10.2024. godine, konstatovano je da se urbanistička parcela UP 122 (zona B, blok 2), sastoji od dijela katastarske parcele broj 201/7 KO Ravna Rijeka (u vlasništvu investitorke Hot Albine) i katastarske parcele broj 201/10 KO Ravna Rijeka (u vlasništvu Ščekić Slavice). Shodno tome, potrebno je kompletirati urbanističku parcelu i regulisati imovinsko pravne odnose na cijeloj urbanističkoj parceli, ili objekat planirati na dijelu urbanističke parcele, koju čini dio katastarske parcele broj 201/7 KO Ravna Rijeka u vlasništvu investitora, te na tu površinu računati urbanističke parametre, uz poštovanje propisane udaljenosti od granice susjedne katastarske parcele 201/10 ili pribaviti notarski ovjerenu saglasnost vlasnika navedene katastarske parcele za udaljenost manju od propisane.

Cjelokupnu dokumentaciju Idejnog rješenja (tekstualnu i grafičku) uskladiti sa stvarnom lokacijom objekta, kao i Izjavu geodetske licencirane organizacije; U dostavljenoj Izjavi geodetske licencirane organizacije d.o.o. „Geodeting“ Bijelo Polje od 20.08.2024. godine, ispraviti broj urbanističke parcele;

Na širem situacionom planu potrebno je prikazati cijelu urbanističku parcelu (i kada se gradi na dijelu), granice i brojeve katastarskih parcela, položaj regulacione i građevinske linije, kao i ucrtanu saobraćajnicu po DUP-u.

U tehničkoj dokumentaciji idejnog rješenja nije moguće obuhvatati i parterno rješavati, kao ni tretirati zelenilom i podzidama katastarske parcele koje nijesu u vlasništvu Podnosioca zahtjeva.

Ucrtati građevinske linije u svim osnovama;

Karakteristične presjeke odraditi kroz cijelu lokaciju sa linijom postojećeg terena, naročito sa pristupne javne saobraćajnice;

Na presjecima i fasadama predstaviti granice urbanističke / katastarske parcele, kao i udaljenost od susjednih objekata;

U grafičkoj dokumentaciji predstaviti ograđivanje parcele, u skladu sa tehničkim opisom;

Tehnički opis usaglasiti sa grafičkim priložima planiranog objekta, njegovom namjenom i materijalizacijom, te dodatnim drvenim fasadnim elementima;

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, kao i 3D prikaz objekta iz gornjeg rakursa;

Boju krova uskladiti sa objektima koji se nalaze u neposrednom okruženju (u ovom slučaju koristiti crijep u prirodnoj crvenoj boji);

Shodno navedenom, a saglasno članu 111 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), potrebno je da se izjasnite o rezultatima 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 izjašnjenja stranke.



S poštovanjem,

Arh. Bisera Alihodžić, dipl.ing.

Glavna gradska arhitektica

Obradio:

Semir Salemović, Spec.sci. Arhitekture

Semir Salemović

Dostavljeno:

- Hot Albini
- arhivi