



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 17-332/24-109/1

11.12.2024. godine.

Za: **D.O.O. „LUKAČ 4“ BIJELO POLJE**

Veza: Vaš zahtjev broj UP 17-332/24-109 od 25.11.2024. godine.

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka.

Poštovani,

Aktom broj UP 17-332/24-109 od 25.11.2024. 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 25.11.2024. godine u 10:36:45, za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na lokaciji -dijelu urbanističke parcele UP 394 koji čini katastarska parcela broj 140/11 KO Resnik i dijelu urbanističke parcele UP 395 koji čini katastarska parcela broj 140/12 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 23/12).

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

Obavještavamo vas da je Rješenjem Službe Glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje br. 17-332/20-101/1 od 30.01.2020. godine, data saglasnost Lukač Fadilu iz Bijelog Polja, na idejno rješenje poslovnog objekta, projektovanog na dijelu urbanističke parcele UP broj 395 koju čini katastarska parcela broj 140/12 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Resnik“ („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 23/12) Opština Bijelo Polje.

Članom 98 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da u slučaju da se izmjena iz stava 1 ovog člana, odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja na osnovu kojih je data saglasnost iz člana 87 ovog zakona, investitor je dužan da pribavi novu saglasnost glavnog državnog, odnosno glavnog gradskog arhitekta na novo idejno rješenje.

Prema ovome neophodno je dostaviti detaljno obrazloženje u kojem dijelu se traži izmjena već izdate saglasnosti, kao i podnesenu prijavu građenja i zapisnik nadležnog inspeksijskog organa o odobrenoj prijavi građenja.

U dostavljeni Ugovor o izradi tehničke dokumentacije između investitora i projektanata, precizirati broj urbanističko tehničkih uslova, na osnovu kojih se radi tehnička dokumentacija.

Uvidom u zvaničnu katastarsku evidenciju Uprave za nekretnine Područna jedinica Bijelo Polje, Posjedovni list 1478 -prepis od 11.12.2024.godine, konstatovano da su katastarske parcele broj 140/11 i 140/12 KO Resnik, upisane na ime DOO „Lukač 4“ Bijelo Polje kao sopstvenik -posjednik, sa obimom prava 1/1. U skladu sa članom 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u stavu 1 i stavu 3 tačka 6, propisano je da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, a koju čini između ostalih i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta. Stim u vezi dostaviti dokaz o promjeni investitora.

Dostaviti geodetsku podlogu za katastarske parcele broj 140/11 i 140/12 KO Resnik, sa potpisom i pečatom licencirane geodetske organizacije, ne stariju od šest mjeseci, s obzirom da je dostavljena geodetska podloga od januara 2020.godine i data je za katastarsku parcelu 140/12 KO Resnik.

Takođe dostaviti original ovjereni geodetski elaborat parcelacije za predmetnu lokaciju.

Potrebno je precizirati Izjavu geodetske licencirane organizacije "Geodeting" doo Bijelo Polje od 20.11.2024.godine, koja će dati identifikaciju tačne lokacije planiranog objekta, i obezbijedenog kolskog prilaza lokaciji i objektima, tj. navesti koje parcele ulaze u sastav svake urbanističke parcele pojedinačno, njihove površine i vlasništvo nad istim, odnosno koje parcele i koji djelovi čine lokaciju za građenje i u kojoj površini, s obzirom da se u idejnom rješenju kao lokacija navodi dio urbanističke parcele UP 394 koji čini katastarska parcela broj 140/11 KO Resnik i dio urbanističke parcele UP 395 koji čini katastarska parcela broj 140/12 KO Resnik. Prilaz lokaciji i objektu je prema navedenoj izjavi licencirane geodetske organizacije, obezbijeden sa KP 576- Put bez oznake koji je u vlasništvu Crna Gora-Subjektat raspolaganja Opština B.Polje, preko KP 140/6, 140/2, 140/1 (koje odgovaraju planiranoj ulici br. 17).

Stim u vezi potrebno je Izjavu geodetske licencirane organizacije i idejno rješenje uskladiti u dijelu tačne lokacije objekta i obezbijedenog prilaza lokaciji i objektu. Takođe je potrebno precizirati Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju d.o.o. „INTESA group“ Bijelo Polje, sa konstatacijom preko kojih katastarskih parcela je ostvaren prilaz objektu.

U tehničkoj dokumentaciji je potrebno obezbijediti jedinstven Saobraćajni priključak u skladu sa planskim dokumentom datim u grafičkom prilogu " Plan saobraćaja nivelacije i regulacije), propisanim urbanističko tehničkim uslovima sa lokalne saobraćajnice,



planirane Ulice broj 17. i u skladu sa dostavljenom Izjavom geodetske licencirane organizacije. Parking mjesta koja su Idejnim rješenjem stambeno-poslovnog objekta planirana direktno sa javne saobraćajnice ukinuti i obezbijediti bezbjedan kolski prilaz lokaciji i objektu.

Parking mjesta koja su propisana minimalno 2,5x5,0m, potrebno je iskotirati kao i širinu pristupne saobraćajnice koja kod parkiranja pod uglom od 90° iznosi 5,5m. Imajući u vidu raspoloživost lokacije, potrebno je planirati broj parking mjesta u skladu sa normativima zadatim za poslovanje i stanovanje, što će u bitnom uticati i na kapacitet planiranog objekta i njegovu oblikovnost.

Šira situacija planiranog stanja treba da bude preklapljen sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenost planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata i njihovu spratnost.

Uža situacija treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim kotama terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl), kotama udaljenja objekta od objekta u neposrednom okruženju, kao i ucrtanom saobraćajnicom po DUP-u i saobraćajnom priključku za predmetnu lokaciju. Takođe je potrebno navesti legendu materijalizacije i završne obrade partera.

Karakteristični presjeci /izgledi moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontaktnim zonama, saobraćajnicama, susjednim objektima i udaljenja od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama. Karakteristični presjek 2-2 uskladiti sa osnovama.

Stambeni dio objekta je potrebno uskladiti sa Pravilnikom o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu („Službeni list Crne Gore“ broj 66/23, 113/23 i 12/24), u dijelu sadržaja, površine, otvora.

Radi unaprjeđenja arhitektonskih i likovnih vrijednosti planiranog objekta, a samim tim i ukupne slike naselja, potrebno je preispitati arhitektonski volumen objekta, materijalizaciju i kolorit objekta i predložiti rješenje koje odgovara planiranoj namjeni i okruženju. Takođe preispitati potrebu planiranja predimenzioniranih terasa i naglašenog elementa na prednjoj fasadi, koji vizuelno optereteuje objekat. Potrebno je preispitati upotrebu stakla u ograđivanju terasa, te uskladiti sve planirane ograde i njihovu materijalizaciju.

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.

Takođe voditi računa da lokacija bude obogaćena zelenilom naročito prema javnoj saobraćajnici. Ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala, zidane maksimalne visine 0,6m od kote trotoara, (kamen) ili transparentna, maksimalne visine 1,4m, ali i u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom kao što su puzavice i žbunaste vrste.

Shodno navedenom, a saglasno članu 111 Zakona o upravnom postupku (Sl.list br.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 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:

- D.O.O. „LUKAČ4“ BIJELO POLJE
- arhivi