



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 17-332/24-31/1

15.04.2024. godine.

Za: **KOGLER LEJLA**

Veza: Vaš zahtjev broj UP 17-332/24-31 od 03.04.2024. godine.

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka.

Poštovani,

Aktom broj UP 17-332/24-31 od 03.04.2024. godine, Službi glavnog gradskog arhitekta, podnijeli ste zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane D.O.O. "INTESA GROUP" Bijelo Polje, ovjerenim elektronskim potpisom projekatanta dana 03.04.2024. godine u 09:18:46, za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na dijelu urbanističke parcele 128, koji čini katastarska parcela broj 1695, KO Bijelo Polje u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a Centralne zone, Opština Bijelo Polje („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ broj 11/18).

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:

Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je dozvoljeno graditi objekat, shodno tome, cjelokupan objekat planirati u njenim granicama.

Stim u vezi, u grafičkom dijelu, u svim osnovama ucrtati građevinske linije.

Situacioni plan prikazati sa položajem objekta na lokaciji, gabaritima, dimenzijama, karakterističnim visinskim kotama, udaljenostima od susjednih parcela i objekata kao i prikazom postojećih objekata.

Navesti ostvareni procenat zelenila na parceli.

Imajući u vidu da se objekat gradi na dijelu urbanističke parcele, tabelarno prikazati kapacitete za preostali dio urbanističke parcele kao i za cjelokupnu parcelu. Urbanističke parametre računati u odnosu na urbanističku parcelu i sve evidentirane izgrađene objekte na njoj.

S obzirom da se radi o objektu kojim su planirane dvije različite namjene, potrebno je jasno funkcionalno odvojiti poslovne prostore od stambenog prostora. Takođe, predloženo rješenje, u smislu materijalizacije i volumetrije je nedovoljno tretirano u odnosu na različite funkcije u okviru objekta, potrebno je navedeno uskladiti sa namjenom i sadržajem, tako da svaka namjena u okviru objekta ima prepoznatljivost i arhitektonski izraz adekvatan funkciji, uz obavezu da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog idejnog rješenja, a sve u skladu sa ambijentom lokacije.

Preispitati organizaciju parkiranja automobila na parceli, obzirom da srednje parking mjesto svojim položajem otežava ulaze u prizemlje na prednjoj strani objekta.

Shodno smjernicama planskog dokumenta za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta utvrđeno je da kod objekata treba primjenjivati arhitektonske oblike i forme kao i materijale koji odgovaraju naslijeđu pojedinih naselja. U tom smislu radi usklađivanja sa graditeljskim kontekstom, kao i sa pejzažem uz poštovanje principa tradicionalne izvorne arhitekture, a imajući u vidu položaj objekta, lokaciju i funkciju, potrebno je objekat vizuelno uklopiti sa izgrađenim strukturama u neposrednom okruženju.

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 nijedna fasada objekta ne ostane neprikazana.

Tražene nepravilnosti potrebno je otkloniti u roku od (8) osam od dana prijema ovog obavještenja.

Stim u vezi, a saglasno članu 111 stav 1 i 2 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), potrebno je da se u ostavljenom roku izjasnite o rezultatima ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja. Istovremeno se obavještavate da u kancelariji Glavnog gradskog arhitekta možete izvršiti uvid u spise predmeta.

Ukoliko se u ostavljenom roku ne izjasnite o rezultatima ispitnog postupka, 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

Dostavljeno:

- Kogler Lejli
- arhivi