



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: 17-332/24-33/1

17.04.2024. godine.

Za: **MAHMUTOVIĆ ORHAN**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/24-33 od 03.04.2024. godine.

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka.

Poštovani,

Aktom broj 17-332/24-33 od 03.04.2024.godine, Službi glavnog gradskog arhitekta podnijeli ste zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje stambenog objekta, projektovanog od strane D.O.O. „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 03.04.2024. godine u 13:54:09, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 591 KO Bistrica, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 07/14) i Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG“ 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, 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 tehničku dokumentaciju i planski dokument, Služba glavnog gradskog arhitekta upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

Urbanističko tehničkim uslovima br.08-332/23-7993/5 od 18.03.2024.godine, izdatim od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, na lokaciji katastarske parcele broj 591 KO Bistrica, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 07/14) i Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG“ broj 96/22), propisana je izrada tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta. Predmetna lokacija se nalazi u zoni izvan građevinskog područja na poljoprivrednim površinama. Kako je na predmetnoj lokaciji, tehničkom dokumentacijom planirana izgradnja stambenog objekta spratnosti P+Pk, potrebno je u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta za izgradnju na poljoprivrednom zemljištu, i izdatim Urbanističko-tehničkim uslovima, **uskladiti zauzetost parcele sa propisanim**

indeksom zauzetosti parcele od 0,2, za površinu dijela parcele maksimalne površine do 500m², za individualno stanovanje (stambeni dio dvorišta, uključujući i pomoćne objekte), jer je uvidom u tehničku dokumentaciju utvrđeno da je isti prekoračen.

Tehnički opis uskladiti sa članom 10 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG" br.044/18 i 043/19), i isti dopuniti sa osvrtom na materijalizaciju i obradu površina elemenata omotača (fasada i krovova), elemenata okvira stolarije /bravarije i dodatnih fasadnih elemenata (balkonskih ograda, brisoleja, pergola i elemenata dekora), kao i materijalizaciju i obradu površina u okviru uređenja terena. Precizno navesti završne materijale sa bojom prema RAL karti.

Takođe je potrebno u situaciji prikazati spratnost objekta i stambeni objekat pozicionirati na način da ne ometa poljoprivrednu proizvodnju, te obezbijediti kolski prilaz sa pristupnog puta u širini od 3m, bez planiranja unutrašnje saobraćajnice, kako je to prezentovano u grafičkim priložima.

Što se tiče planiranog stambenog prostora u prizemlju, isti je potrebno povezati kao jedinstvenu funkcionalnu cjelinu i definisati ostvareni broj stambenih jedinica (planom propisano maksimalno četiri zasebne stambene jedinice). Osnovu potkrovlja koja je prikazana u tehničkoj dokumentaciji, funkcionalno riješiti.

Na presjecima označiti liniju postojećeg terena, iskotirati ograde i visinu potpornih zidova. Nadalje, naročito zbog strme konfiguracije terena, prikazati grafičke priloge sa presjecima kroz kompletnu predmetnu lokaciju.

U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti 3D prikaze objekta, inkorporine u šire realno okruženje iz gornjeg rakursa iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da nijedna fasada objekta ne ostane neprikazana.

Ozelenjavanje i ograđivanje parcele uskladiti sa propisanim uslovima za pejzažno oblikovanje.

Međusobno uskladiti kako tehničku, tako i grafičku dokumentaciju, posebno u dijelu usklađivanja presjeka i fasada sa osnovama.

Shodno navedenom, a u smislu člana 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 dostavite traženu dopunu radi otklanjanja utvrđenih nepravilnosti, a ovo u roku od 7(sedam) dana od dana prijema ovog obavještenja, u suprotnom, ovaj javnopravni organ će donijeti rješenje bez Vašeg izjašnjenja- član 112 stav 3 Zakona o upravnom postupku.



S poštovanjem,
Arh. Bisera Alihodžić, dipl.ing.
Glavna gradska arhitektica

Dostavljeno:

- Mahmutović Orhanu,
- arhivi