



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- 35/1

26.04.2024. godine.

Za: **ŠAHMAN HARIS** (ovlašćeni predstavnik investitora)

Veza: Vaš zahtjev broj UP 17-332/24 – 35 od 08.04.2024. godine.

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka.

Poštovani,

Aktom broj UP 17-332/24-35 od 08.04.2024. godine, kao ovlašćeni predstavnik investitora Adisa Kučevića, Ašira Beganovića, Harisa Šahmana, Milorada Madžgalja, Davora Rakonjca i Đine Božović iz Bijelog Polja, Službi glavnog gradskog arhitekta ste podnijeli zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije sa nadogradnjom objekta, projektovanog od strane D.O.O. „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 08.04.2024. godine u 12:04:56, na urbanističkoj parceli UP 210 (zona 3), koju čini katastarska parcela broj 1117/3 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje (“Službeni list CG – 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, 82/20 i 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.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta, a stavom 2 istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1 ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2 Zakona, čini obaveznu usklađenost

idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uvidom u dostavljenu tehničku dokumentaciju i planski dokument, Služba glavnog gradskog arhitekta upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

Dostaviti list nepokretnosti za predmetnu katastarsku parcelu, u originalu sa potpisom i pečatom, ne stariji od šest mjeseci, sa upisanom zabilježbom u G listu, notarski ovjerenog Ugovora o zajedničkom ulaganju (izgradnji) UZZ br.125/21 od 04.06.2021. godine;

Na naslovnoj strani idejnog rješenja, kao i cjelokupnoj tehničkoj dokumentaciji, upisati tačan naziv projektovanog objekta;

Kako se u predmetnom radi o rekonstrukciji postojećeg stambeno-poslovnog objekta, u okviru grafičke dokumentacije idejnog rješenja dostaviti priloge plan rušenja i plan zidanja, te adekvantnim šrafurama označiti djelove koji se ruše i djelove koji se zidaju, i uz postojeći opis uklanjanja krovne konstrukcije i nadogradnje potkrovne etaže, opisati dodatne intervencije probijanja potkrovne ploče i formiranja dupleks stana (stan 8);

U grafičkim prilogima tehničke dokumentacije, na situaciji i svim osnovma podzemnih i nadzemnih etaža grafički i numerički prikazati regulacione i građevinske linije, GL1 (na zemlji) i naročito GL2 (iznad zemlje) kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja, a za koje su date tačne pozicije i koordinate u grafičkim prilogima urbanističko-tehničkih uslova;

Prema važećem planskom dokumentu Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje, na urbanističkoj parceli UP 210 (zona 3), koju čini katastarska parcela broj 1117/3 KO Bijelo Polje, planiran je objekat koji pripada TIP-u 5 - stanovanje veće gustine, spratnosti P+2+Pk. Uvidom u tehničku dokumentaciju utvrđeno da se radi o rekonstrukciji postojećeg stambeno-poslovnog objekta spratnosti Su+P+2 (koja spratnost je evidentirana u grafičkom prilogu plana-analiza postojećeg stanja), sa nadogradnjom potkrovlja, ukupne spratnosti objekta Su+P+2+Pk.

U idejnom rješenju je dostavljena ovjerena i potpisana Skica etažne razrade etaže suterena od 26.02.2024.godine, sa bruto površinom, izrađena od strane ovlašćene geodetske organizacije "Geomont Consulting" d.o.o Bijelo Polje. U ukupnu bruto površinu objekta potrebno je računati zajedničke djelove stambene zgrade. Kako predmetna površina etaže suterena u bitnom utiče na ukupne urbanističke parametre objekta, to je potrebno utvrđene nepravilnosti otkloniti;

Uvidom u predmetno idejno rješenje i propisane urbanističko-tehničke uslove broj 032-352-2165-06/4-47/4 od 18.07.2018.godine, izdate od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, utvrđeno da planirana nadogradnja potkrovne etaže ne predstavlja potkrovlje u smislu planskog dokumenta i Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Sl.list CG" broj 24/10,33/14,091/20): *"Potkrovlje ili završna etaža se nalazi iznad posljednjeg sprata. Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.20m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. Po pravilu potkrovlja se predviđaju na mjestima gdje treba pratiti kote vijenaca ili sljemena na susjednim objektima u ambijentalnim cjelinama"*. Naime u grafičkim prilogu poprečnog presjeka 1-1 (planirano stanje), utvrđeno da je najniža svijetla visina potkrovlja veća od



1.20m, na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju, te je tehničku dokumentaciju potrebno uskladiti, sa gore propisanim.

Građevinska linija GL2 nadzemne etaže potkrovlja, na prednjoj fasadi, zadata planskim dokumentom naročito je prekoračena, što je vidljivo iz fasada i 3D vizuelizacije, te istu treba uskladiti sa planom zadatom građevinskom linijom;

Potrebno je dostaviti najmanje još dva karakteristična poprečna presjeka, za svaku promjenu u volumenu objekta, sa prikazanom visinom nazidka i veličinom otvora, tako da svi njegovi djelovi budu jasno prikazani;

Planirana spratnost prema propisanim urbanističko-tehničkim uslovima i planskom dokumentu je P+2+Pk, a u idejnom rješenju planirana spratnost objekta je Su+P+2+Pk, stim što je potkrovlje planirano kao mansarda, te isto u dijelu završne etaže treba uskladiti, posebno u dijelu planiranog nazidka.

Kako prednje umnogome utiče na oblikovnost objekta, predlažemo da se preispita planirani volumen objekta projektovanim potkrovljem, na način da se smanji visina potkrovnje etaže, veličina i broj planiranih badža, sa mjestimičnim uvođenjem krovnih prozora kao na objektima u okruženju, radi dobijanja skladne arhitektonske strukture.

Grafičku dokumentaciju potkrovlja dopuniti sa strukturom stanova (sedam novoplaniranih stambenih jedinica) i površinom planiranih prostorija;

Potrebno je međusobno usaglasiti tehnički opis i Izjavu projektanta sa planiranim i ostvarenim urbanističkim parametrima;

Na fasadama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih djelova objekta uz opis i legendu;

U tehničkom opisu precizno navesti završne materijale sa bojom prema RAL karti;

Obzirom da se radi o rekonstrukciji stambeno-poslovnog objekta (sa ukupno više od 10 stanova), tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekta licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 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) i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekta za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti („Službeni list Crne Gore“ broj 48/13 i 44/15), a što je propisano u urbanističko-tehničkim uslovima;

Sve grafičke priloge kao i 3D vizuelizaciju, dostaviti na ovjerenom i potpisanom obrascu 6, u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“ broj 044/18 i 043/19);

Za predviđenu nadogradnju potkrovlja, je potrebno opisati način parkiranja, te u nemogućnosti obezbjeđenja parking/garažnih mjesta na predmetnoj parceli, isto uskladiti na način propisan urbanističko-tehničkim uslovima, koji se odnose na parkiranje i garažiranje vozila;

U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti 3D prikaze objekta inkorporirane u šire realno okruženje iz gornjeg rakursa iz više pozicija, tako da nijedna fasada ne ostane neprikazana;

Grafičku dokumentaciju idejnog rješenja arhitektonskog projekta, dostaviti i u dwg.formatu;



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 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja, i na isti se možete izjasniti u pisanom obliku, kao i uvidom u spise predmeta u kancelariji glavne gradske arhitekture.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju, ovaj javnopravni organ će saglasno članu 112 stav 3 navedenog zakona, donijeti rješenje o bez Vašeg izjašnjenja.



S poštovanjem,

Arh. Bisera Alihodžić, dipl.ing.

Glavna gradska arhitektica

Dostavljeno:

- Šahman Harisu (ovlašćenom predstavniku investitora)
- arhivi