



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- 46/1

09.05.2024. godine.

Za: **D.O.O.“INTERSTELLAR“ Bijelo Polje**

Veza: Vaš zahtjev broj UP 17-332/24-46 od 22.04.2024. godine.

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka.

Poštovani,

Aktom broj UP17-332/24-46 od 22.04.2024.godine, Službi glavnog gradskog arhitekta podnijeli ste zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje stambeno-poslovnog objekta, projektovanog od strane d.o.o. „ArchiMax“ Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 21.04.2024. godine u 08:55:47, na lokaciji -urbanističkoj parceli UP151 (zona 2), koju čini katastarska parcela broj 1763 i 1799/7 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna - Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Opštine 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, 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:

Shodno priloženom Elaboratu parcelacije po DUP-u, izrađenom od strane ovlaštene geodetske organizacije "Geomont Consulting"d.o.o Bijelo Polje, od 06.02.2024.godine, koji je ovjeren od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Bijelo Polje i rješenju istog organa od 01.03.2024.godine, urbanističku parcelu UP151 (zona 2) površine 592m², čine katastarska parcela broj 1763 KO Bijelo Polje, i novoformirana katastarska parcela broj

1799/7, u elaboratu dio katastarske parcele broj 1799/1 KO Bijelo Polje, označen rimskim brojem II.

Uvidom u dostavljenu tehničku dokumentaciju, utvrđeno da se prema listu nepokretnosti 2675-prepis od 27.03.2024.godine, katastarska parcela broj 1763 (površine 560m²) vodi na D.O.O „INTERSTELLAR“ Bijelo Polje, kao svojina u obimu prava 1/1, dok se uvidom u list nepokretnosti 410-prepis, katastarska parcela broj 1799/7 KO Bijelo Polje (površine 32m²), vodi na Crna Gora svojina 1/1, raspolaganje Opština Bijelo Polje 1/1.

Uvidom u idejno rješenje, utvrđeno da je stambeno-poslovni objekat planiran na urbanističkoj parceli UP151 (zona 2), i da su svi urbanistički parametri računati na površinu predmetne urbanističke parcele, koja nije u cjelosti u vlasništvu investitora. Stim u vezi, a shodno gore navedenom, potrebno je shodno članu 52 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, kompletirati urbanističku parcelu, u smislu otkupa preostalog dijela urbanističke parcele (katastarska parcela broj 1799/7 KO Bijelo Polje), i regulisati imovinsko pravne odnose na cijeloj urbanističkoj parceli, ili objekat planirati na dijelu urbanističke parcele, koju čini katastarska parcela broj 1763 KO Bijelo Polje u vlasništvu investitora, te u skladu sa tim računati urbanističke parametre. Saglasno prednjem, potrebno je u slučaju otkupa preostalog dijela urbanističke parcele, dostaviti dokaz sa upisanim vlasničkim odnosom na predmetnoj katastarskoj parceli;

U okviru grafičke dokumentacije, potrebno je dostaviti situaciju sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, krovnih ravni (terasa, vijenac, sljeme) i projektovanom spratnošću;

Takođe je potrebno planirati jedinstven saobraćajni priključak sa planirane ulice-katastarske parcele-1764 KO Bijelo Polje, i u skladu sa tim regulisati nesmetano parkiranje i manevrisanje automobila u okviru urbanističke parcele. Obzirom da je planiran poslovni prostor u prizemlju, potrebno je obezbijediti parking za lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom;

U tehničkoj dokumentaciji predstaviti procenat ostvarenih zelenih površina na parceli, a u skladu sa propisanim urbanističko-tehničkim uslovima;

Karakteristični presjeci /izgledi moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontaktnim zonama i saobraćajnicama. Susjedne objekte prikazati u siluetama;

Građevinske linije u tehničkoj dokumentaciji prikazati na svim osnovama;

Uvidom u grafičku dokumentaciju-presjeke kroz objekat, fasade, kao i 3D vizuelizaciju, utvrđeno da je iznad zadnje etaže drugog sprata, planiran krovni nazidak, koji je potrebno ukinuti;

Takođe predlažemo da se sa prostornog i vizuelnog aspekta, preispita i analizira potreba planiranja krovne atike, poštujući obližnje objekte uličnog niza koji predstavljaju pozitivan primjer tradicionalne stambene arhitekture, a koji nijesu imali naglašenu atiku;

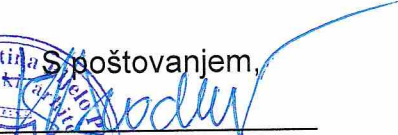
U smislu unaprjeđenja arhitektonskih i likovnih vrijednosti samog objekta, predlažemo da se primjena kamena planira u prizemlju objekta kao kod tradicionalnih kuća, uz uklanjanje fuga na fasadi, u cilju izbjegavanja pretjerane primjene različite materijalizacije i elemenata dekora, obzirom da se lokacija nalazi u granicama zaštićene (bufer) zone kulturnog dobra;



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:

- D.O.O. „INTERSTELLAR“ Bijelo Polje,
- arhivi