



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 17-332/24-48/1

09.05.2024. godine.

Za: **FEMIĆ NENAD**

Veza: Vaš zahtjev broj UP 17-332/24-48 od 26.04.2024. godine.

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka.

Poštovani,

Aktom broj UP 17-332/24-48 od 26.04.2024. godine, Službi glavnog gradskog arhitekta, podnijeli ste zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta objekta za pružanje usluga u seoskom turizmu, izrađenim od strane d.o.o. "SHARH" Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 24.04.2024. godine u 13:12:53 +02'00', na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 1065/2 KO Cerovo, Opština Bijelo Polje u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 7/14) i Izmjena i dopuna Prostorno - urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list Crne Gore” 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 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:

Uvidom u Opštu dokumentaciju Idejnog rješenja i Rješenje broj UPI 107/7-3964/4 od 15.04.2019. godine izdato od strane Direktorata za inspeksijski nadzor i licenciranje Ministarstva održivog razvoja i turizma, konstatovano je da je istekla važnost Licence privrednog društva d.o.o "SHARH" Podgorica, te je potrebno dostaviti novu validnu licencu;

Naziv objekta u cjelokupnoj tehničkoj dokumentaciji je potrebno usaglasiti sa dostavljenim urbanističko tehničkim uslovima broj 06/2-332/24-103/2-8 od 27.02.2024. godine, izdatim od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, za **rekonstrukciju postojećeg objekta (porodična stambena zgrada)**.



Potrebno je grafičke priloge 3D prikaza, dostaviti potpisane od strane ovlaštenog inženjera na Obrascu 6 u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore" broj 044/18, 043/19);

Potrebno je dostaviti priloge šire, uže i situacije sa idejnim rješenjem uređenja terena (za postojeće i planirano stanje odvojeno). Uža situacija treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, krovnih ravni, terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl.) Na situacijama i svim osnovama ucrtati građevinske linije;

Pored navedenog, utvrđeno je da predmetni objekat nema obezbijeđen pješački prilaz kao ni predviđeno ograđivanje parcele, te je isto potrebno projektovati.

Prema pomenutom Pravilniku, potrebno je uskladiti tehnički opis Idejnog rješenja, te je u tom smislu u tehničkom opisu potrebno navesti materijalizaciju i obradu površina elemenata omotača (fasada i krova), elemenata okvira stolarije/bravarije i dodatnih fasadnih elemenata (ograda), kao i materijalizaciju i obradu površina u okviru uređenja terena sa navedenim procentom ostvarenog zelenila na parceli;

Grafička dokumentacija za rekonstrukciju objekta sadrži i priloge postojećeg stanja (situacioni plan, nivelacioni plan), sve osnove, karakteristične presjeke ili podužne i poprečne profile i izgleda (postojeće stanje nema ni jednu kotu). Takođe, potrebno je u grafičkom dijelu idejnog rješenja -Plan intervencija, jasno predstaviti legendu šrafura/boja koje se odnose na to šta se ruši, zadržava i gradi;

Uporednom analizom postojećeg i planiranog stanja kao i tehničkog opisa, konstatovana je neusaglašenost djelova Idejnog rješenja a što se posebno odnosi na: oznaku spratnosti, evidentirani postojeći otvor (vrata) u donjoj etaži koji nije prikazan kao i na planirani hodnik koji je u postojećem stanju vidljiv kao nadstrešnica. Nadalje, fasade i 3D vizuelizacije moraju biti usaglašene u dijelu postojećih kamenih zidova koji ostaju vidljivi (u fasadama su prikazani kao ravna površina). Detaljnije opisati fasadne zidove (brvna) koji su planirani u gornjoj etaži;

Karakteristični presjeci/izgledi moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, susjedni objekti), relativne i apsolutne kote i udaljenosti od susjednih objekata. Naznačiti građevinsku i regulacionu liniju i linije katastarske parcele;

U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti 3D prikaze inkorporirane u šire realno okruženje iz gornjeg rakursa iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da nijedan dio objekta ne ostane neprikazan;

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:

- Femić Nenadu
- arhivi