



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 17-332/24-79/1

12.08.2024. godine

Za: **ALILOVIĆ DŽAVID**

Veza: Vaš zahtjev broj UP 17-332/24-79 od 23.07.2024. godine.

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka.

Poštovani,

Aktom broj UP 17-332/24-79 od 23.07.2024. 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 projektanata dana 23.07.2024. godine u 13:33:59, za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 618/3, KO Gubavač 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:

Potrebno je dostaviti original Posjedovni list za predmetnu lokaciju-katastarsku parcelu broj 618/3 KO Gubavač, ne stariji od 6 mjeseci.

Takođe je potrebno dostaviti dokaz stvarne službenosti kolskog i pješačkog pristupa lokaciji i objektu preko katastarske parcele broj 618/2 po kulturi njiva 4. klase koja je u vlasništvu Opština Bijelo Polje u obimu prava sopstvenik-suposjednik 1/1, preko koje se pristupa predmetnoj lokaciji -katastarskoj parceli broj 618/3 KO Bijelo Polje sa katastarske parcele broj 617 KO Gubavač, po kulturi Put bez oznake koja je u vlasništvu

Opštine Bijelo Polje u obimu prava sopstvenik-posjednik 1/1, prema ovjerenoj i potpisanoj Izjavi geodetske licencirane organizacije d.o.o. „Geodeting“ Bijelo Polje od 10.07.2024. godine, koja čini sastavni dio Idejnog rješenja.

Urbanističke parametre za predmetnu lokaciju računati u odnosu na stambeni dio parcele, shodno propisanim urbanističko-tehničkim uslovima, te u vezi sa navedenim, uskladiti i Izjavu projektanta. Stambeni dio parcele predstaviti u situaciji idejnog rješenja.

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. Uvidom u dostavljeno Idejno rješenje (grafički prilozi Situacija i osnova krova) konstatovano je da objekat svojom strehom narušava građevinsku liniju. Shodno tome potrebno je cjelokupan objekat projektovati u granicama zadatih građevinskih linija.

Dostavljenim idejnim rješenjem, prizemlje objekta je predviđeno kao garaža. Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Sl.List CG", broj 9/2012), *garaža* je definisana kao trajan ili privremen objekat u kojem se na organizovan način parkiraju putnički automobili. Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетажnih konstrukcija za garaže i tehničke prostorije iznosi do 3,0m, shodno Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list Crne Gore", br. 024/10 i 033/14), a uvidom u tehničku dokumentaciju visina garaže iznosi 4,5m. Stim u vezi, garaža nije poslovanje da bi se cjelokupan objekat spratnosti P+1, tretirao kao stambeno-poslovni. Potrebno je definisati namjenu objekta u prizemlju i tehnički i funkcionalno prilagoditi prostor budućem poslovanju.

Arhitektonika objekta mora biti u skladu sa postojećim izgrađenim strukturama. Boju krova prilagoditi boji krovova u neposrednom okruženju. Takođe, forma objekta je takva da objekat vizuelno djeluje previsoko zbog izdužene osnove. U tom smislu preispitati formu i materijalizaciju objekta, kako bi objekat u prostoru izgledao skladnije.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku, potrebno je utvrđene nepravilnosti otkloniti i tražene dokaze dostaviti ovom javnopravnom organu, u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju, ovaj javnopravni organ će saglasno članu 112 stav 3 Zakona o upravnom postupku, donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke.



S poštovanjem,

Am. Bisera Alihodžić, dipl.ing.

Glavna gradska arhitektica

Dostavljeno:

- Alilović Džavidu
- arhivi