



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 17-332/24-93/1

23.09.2024. godine.

Za: **PILAVAC ERMIN**

Veza: Vaš zahtjev broj UP 17-332/24-93 od 17.09.2024. godine.

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka.

Poštovani,

Aktom broj UP 17-332/24-93 od 17.09.2024. 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 projektanta dana 23.07.2024. godine u 13:33:59, za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 103/3 i 104/2 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), donosi:

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:

Prema ovjerenj i potpisanoj Izjavi geodetske licencirane organizacije d.o.o. „Geodeting“ Bijelo Polje od 10.02.2024. godine, koja čini sastavni dio Idejnog rješenja, i uvidom na zvanični sajt Uprave za nekretnine-Geoportal, potrebno je dostaviti nedostajući dokaz o pravu stvarne službenosti kolskog i pješačkog pristupa lokaciji i objektu (katastarskim parcelama broj 103/3 i 104/2 KO Gubavač), **preko katastarske parcele broj 39 KO Gubavač, upisane u posjedovni list br. 278, u vlasništvu Demić Nazif Arijan**

u obimu prava sopstvenik-posjednik 1/1, i istu zabilježiti u "G" Listu Uprave za nekretnine, preko koje se pored katastarske parcele broj 103/1 i katastarske parcele broj 104/5 (za koje investitor posjeduje pravo službenosti prolaza), pristupa predmetnoj lokaciji, sa katastarske parcele broj 731 KO Gubavač, upisane u posjedovni list broj 135, po kulturi put bez oznake, koja je u vlasništvu Opština Bijelo Polje -Putevi, u obimu prava sopstvenik-posjednik 1/1;



Uvidom u dostavljenu tehničku dokumentaciju, utvrđeno da je na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 103/3 i 104/2 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), planirana izgradnja stambenog objekta.

Stim u vezi potrebno je pribaviti dopunu urbanističko-tehničkih uslova koji se odnose na parametre za individualno stanovanje, propisane smjernicama navedenog planskog dokumenta.

Pravilnikom 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), član 109 stav 1, je propisano da izgrađenu površinu (površinu pod objektima) čini zbir bruto površina prizemlja svih objekata na urbanističkoj parceli, bloku, zoni ili planu, *računajući spoljne konture fasadnih zidova*, te je shodno navedenom u proračun bruto građevinske površine (BGP), neophodno obuhvatiti termoizolaciju objekta;

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u okviru Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje, utvrđeno je da pri izgradnji objekata treba voditi računa o primjenjivanju arhitektonskih oblika i formi, kao i materijala koji odgovaraju arhitektonskom nasleđu pojedinih naselja. Arhitektura i materijalizacija objekta treba da budu usklađene sa funkcijom, klimatskim i graditeljskim kontekstom, kao i sa pejzažem. Oblikovanje krovnih ravni i izbor krovnog pokrivača, tekstura i boja važan su element arhitektonike građene sredine. U tom smislu preporučuje se korišćenje onih formi krovova i načina pokrivanja koji su dominantni u postojećim fizičkim strukturama. Oblikovanje objekata treba da proizilazi iz potreba konkretne funkcije (stambeni, privredni, društveni i dr.). Pri oblikovanju objekata postići vizuelnu harmoniju sa prirodnim okruženjem, vizuelnu održivost i interakciju sa prirodnim ekološko-geološkim karakteristikama, izgled objekta uskladiti sa kulturnim okruženjem u kojem funkcioniše, sjediniti kulturne motive i tradicionalne stilove gdje god je to moguće, uz poštovanje principa tradicionalne, izvorne arhitekture u projektovanju i asimiliranju u lokalni kulturni kontekst. Budući da projektovani objekat, svojom formom, oblikovanjem i materijalizacijom ne zadovoljava graditeljski kontekst u kojem nastaje, ne postiže vizuelnu harmoniju sa prirodnim okruženjem, pa se ne uklapa u zatečeni ambijent, neophodno je pronaći drugačiji pristup i arhitektonski izraz u oblikovanju objekta, koji treba da proizilazi iz konkretne funkcije (stambeni), i isti uklopiti sa postojećim okruženjem, pridržavajući se navedenih smjernica iz planskog dokumenta kao i pravila struke.

U tehničkoj dokumentaciji prikazati način ograđivanja parcele i isto uskladiti sa uslovima za pejzažno oblikovanje, koji čine sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova.

Shodno navedenom, a saglasno članu 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 se

dostavi tražena dopuna radi otklanjanja utvrđenih nepravilnosti, a ovo u roku u od (8) osam od dana prijema ovog obavještenja.

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



S poštovanjem,

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

OBRADIO:

Semir Salemović, Spec.sci. Arhitekture

Semir Salemović

Dostavljeno:

- Pilavac Erminu
- arhivi