



Crna Gora
Opština Bijelo Polje
Služba glavnog gradskog arhitekte

Adresa: Tomaša Žižića bb,
84 000 Bijelo Polje, Crna Gora
Tel/fax +382 (0) 50 431 260
E-mail: arhitekta@bijelopolje.co.me



Broj: 17-332/23- 22/1

03.05.2023. godine.

Za: **ŠAHMAN HARIS**
Ul.Pruška 13.jula, Bijelo Polje

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/23 – 22 od 06.04.2023. godine.

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka.

Poštovani,

Aktom broj 17-332/23-22 od 06.04.2023.godine, ste u ime investitora Adisa Kučevića, Ašira Beganovića, Harisa Šahmana, Milorada Madžgalja, Davora Rakonjca i Đine Božović iz Bijelog Polja, Službi glavnog gradskog arhitekte podnijeli zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije sa nadogradnjom objekta, projektovanog 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).

Uvidom u predmetni zahtjev i idejno rješenje, Glavna gradska arhitektica je utvrdila da je zahtjev nepotpun iz razloga što nijesu dostavljeni svi odgovarajući dokazi shodno članu 105, stav 3 ZUP-a, kako bi se moglo odlučivati po zahtjevu.

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), 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 arhitekte, 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 tačka1. 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 obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uvidom u predmetno idejno rješenje, konstataju se da je potrebno sljedeće:

Zahtjev za davanje saglasnosti na utvrđenom obrascu 3, nije uredan jer shodno Zakonu o upravnom postupku, nije potpisani od strane svih imenovanih lica koji su podnosioci predmetnog zahtjeva, bez dostavljanja urednog punomoćja za potpisnika zahtjeva, ovjenjenog od strane nadležnog organa, te isto treba dostaviti;

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 ovjenjenog Ugovora o zajedničkom ulaganju (izgradnji) UZZ br.125/21 od 04.06.2021. godine;

Na naslovnoj strani idejnog rješenja, kao i cijelokupnoj 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;

U grafičkim prilozima 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 prilozima 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 potkovlja, ukupne spratnosti objekta Su+P+2+Pk. Uvidom u grafičku dokumentaciju idejnog rješenja- postojeće i novoplanirano stanje, konstatovano da je priložena osnova suterena (Su) sa prikazanom namjenom, neto i bruto površinom, kao i ista predstavljena u tehničkom opisu, ali se ta površina nije mogla provjeriti, jer predmetna etaža nije upisana u list nepokretnosti koji je neophodan u izradi tehničke dokumentacije i čini sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova. 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 potkovne etaže ne predstavlja potkovlje u smislu Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Sl.list CG" broj 24/10,33/14,091/20): "Potkovlje ili završna etaža se nalazi iznad posljednjeg sprata. Najniža svjetla visina potkovlja ne smije biti veća od 1.20m na mjestu

gdje se građevinska linija potkrovla i spratova poklapaju. Po pravilu potkrovla se predviđaju na mjestima gdje treba pratiti kote vijenaca ili sljemena na susjednim objektima u ambijentalnim cjelinama". Naime u grafičkim prilogu poprečnog presjeka (planirano stanje), utvrđeno da je najniža svjetla visina potkrovla veća od 1.20m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovla i spratova poklapaju, te je tehničku dokumentaciju potrebno uskladiti, sa gore propisanim.

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

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;

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 stambeno-poslovnom objektu (sa 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 i 86/22) 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;

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

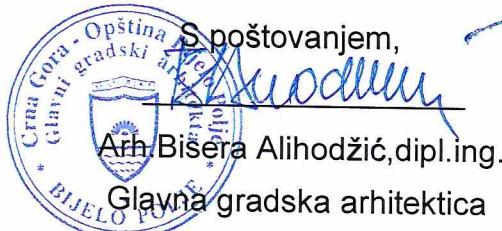
U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti 3D prikaze objekta inkorporirane u šire realno okruženje iz gornjeg rakursa iz više pozicija, tako da nijedna fasada ne ostane neprikazana;

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

Shodno navedenom, Glavna gradska arhitektica je našla da se nijesu stekli uslovi za davanje saglasnosti na predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta, te je potrebno dostaviti idejno rješenje sa nedostajućom dokumentacijom, izrađeno u skladu sa gore navedenim primjedbama.

Stim u vezi, a saglasno članu 111 Zakona o upravnom postupku (Sl.list br.56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), obavještavate se o rezultatima ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, i na isti se možete izjasniti u pisanom obliku u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja, kao i uvidom u spise predmeta u kancelariji glavne gradske arhitektice.

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



Dostavljeno:

- Šahman Harisu
- arhivi