



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- 30/1

11.05.2023. godine

Za: „AUTO CENTAR DAS“ D.O.O. BIJELO POLJE
Ul. Industrijska bb. Bijelo Polje

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/23 -30 od 24.04.2023. godine.

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka.

Poštovani,

Aktom broj 17-332/23-30 od 24.04.2023.godine, Službi glavnog gradskog arhitekte podnijeli ste zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije i nadogradnje stambeno-poslovnog objekta, projektovanog na urbanističkoj parceli UP 150 (zona 3), koju čini dio katastarske parcele broj 1263 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 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.

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.

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

Idejno rješenje ovjeriti elektronskim potpisom projektanta;



Na naslovnoj strani idejnog rješenja (obrazac1), kao i cjelokupnoj tehničkoj dokumentaciji, upisati tačan naziv projektovanog objekta i tačnu lokaciju, odnosno mjesto građenja, planski dokument, urbanističku parcelu, katastarsku parcelu;

Uvidom u grafički prilog planskog dokumenta-analiza postojećeg stanja fizičke strukture, na predmetnoj parceli je evidentiran postojeći objekat spratnosti P+1+Pk. Shodno urbanističko-tehničkim uslovima broj 032-352-829-06/4-15 od 03.04.2019.godine, propisana je rekonstrukcija-dogradnja i nadogradnja predmetnog objekta, planskim dokumentom propisane spratnosti P+3. Uvidom u dostavljenu tehničku dokumentaciju-postojeće stanje, evidentiran je objekat spratnosti Po+P+1+Pk, i isti kao takav upisan u list nepokretnosti br.184-izvod od 24.04.2023. godine, pri čemu je podrum evidentiran kao nestambeni prostor. U novoplaniranom stanju rekonstruisani projektovani objekat je spratnosti Po+P+3. Zbog blage konfiguracije terena u odnosu na kotu prizemlja, podrumska etaža na jugoistočnoj strani nadvisuje kotu terena. Kako prema položaju etaže (*podzemne i nadzemne*) i namjene etaže, bitno utiču na zadate urbanističke parametre, idejno rješenje uskladiti sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Sl. List Crne Gore" br. 024/10, 033/14);

Kako se u predmetnom radi o rekonstrukciji postojećeg objekta sa nadogradnjom, 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. Takođe je potrebno dostaviti fotodokumentaciju postojećeg objekta koji je predmet rekonstrukcije;

Za mogućnost rekonstrukcije ili nadzidivanja objekta potrebno je dostaviti dokaz od ovlašćenog privrednog društva da objekat u konstruktivnom smislu zadovoljava opterećenje, predviđeno urbanističko-tehničkim uslovima;

Osim navedenog, shodno Pravilniku o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18, 043/19), i Stručnom uputstvu koje se nalazi na zvaničnoj stranici Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, potrebno je dostaviti:

- Elaborat parcelacije po DUP-u za predmetnu lokaciju, radi sagledavanja realnih površina koje čine dio urbanističke parcele, na koju površinu se računaju urbanistički parametri. Elaborat treba biti izrađen od strane ovlašćene geodetske organizacije i mora biti ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu;
- Geodetsku podlogu sa potpisom i pečatom licencirane geodetske organizacije, ne stariju od šest mjeseci;
- Izjavu licencirane geodetske organizacije u originalu sa potpisom i pečatom, sa tačnim podacima o predmetnoj lokaciji na kojoj se nalazi planirani objekat, odnosno od kojih djelova katastarskih parcela se sastoji lokacija i u kojoj površini, i sa koje javne saobraćajnice je obezbijeđen prilaz lokaciji i objektu;
- Izjavu projektanta odnosno privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju „Mediteran Company“d.o.o. Budva, da je idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta i urbanističko tehničkih uslova, za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnih urbanističkih parametara, sa tabelarnim prikazom planiranih i ostvarenih urbanističkih parametara (bruto građevinska površina svih podzemnih i nadzemnih etaža , indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost odnosno

visina objekta), računatih na stvarnu površinu lokacije određene geodetskim elaboratom parcelacije, u originalu sa potpisom i pečatom;

- Grafički i numerički prikazati građevinske i regulacione linije na situaciji i svim osnovama podzemnih i nadzemnih etaža;

- Šira situacija planiranog stanja treba da sadrži udaljenost planiranog objekta od susjednih parcela i objekata. Na širem situacionom planu je potrebno prikazati cijelu urbanističku parcelu (i kada se gradi na dijelu), položaj regulacione i građevinske linije, kao i granice katastarskih parcela;

-Uža situacija treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, krovnih ravni (terasa, vijenac, sljeme), terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl.), kao i ucrtanom saobraćajnicom po DUP-u;

-Dostaviti prilog Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena sa legendom materijala obrade površina partera, popločavanja, zelenila i saobraćajno manipulativnih površina. Stim u vezi preispitati predloženo stanje uređenja parcele, u cilju povećanja estetsko-dekorativnog karaktera, posebno imajući u vidu položaj predmetnog objekta na uglu. Kao dopuna ozelenjavanja mogu se koristiti žardinjere i saksije, ili vertikalno ozelenjavanje (pergole-puzavice na terasama ili fasadama objekta);

-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;

-Parkiranje za predmetni objekat riješiti u okviru sopstvene urbanističke parcele u skladu sa propisanim urbanističko-tehničkim uslovima;

-Karakteristični presjeci/izgledi moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, relativne i absolutne visinske kote i udaljenja od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama. Na presjecima označiti liniju postojećeg terena. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi djelovi budu jasno prikazani;

-Na fasadama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih djelova objekta uz opis i legendu;

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

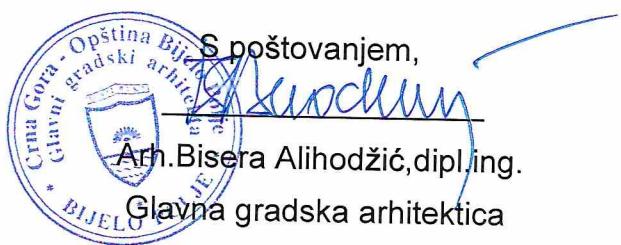
-Tehnički opis projektovanog objekta uskladiti sa grafičkom dokumentacijom i dopuniti u dijelu materijalizacije i obrade površina elemenata omotača (fasada i krovova), elemenata okvira stolarije/bravarije i dodatnih fasadnih elemenata (balkonskih ograda, brisoleja i elemenata dekora). U tehničkom opisu precizno navesti završne materijale sa bojom prema RAL karti;

-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:

- „AUTO CENTAR DAS“ D.O.O. BIJELO POLJE
- arhivi