



Broj: UP 17-332/25-57/1

2. 7. 2025 godine.

Za: **JEVRIĆ MILADIN**

Veza: Vaš zahtjev broj UP 17-332/25-57 od 3. 6. 2025 godine.

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka.

Poštovani,

Aktom broj UP 17-332/25-57 od 3. 6. 2025 godine, Službi glavnog gradskog arhitekta, podnijeli ste zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, izrađeno od strane „INTESA GROUP“ d.o.o. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 3. 6. 2025 godine, u 08:41:56 +02'00", na lokaciji - urbanistička parcela UP 136, koju čini dio katastarske parcele broj 785 KO Nedakuse i urbanistička parcela UP 137, koju čine dio katastarske parcele broj 784 KO Nedakuse i katastarska parcela broj 783/23 KO Nedakuse, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Nedakuse („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 5/19).

Odredbom člana 22 stav 2 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 019/25), propisano je da glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog Zakona, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije, te osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Shodno članu 22 stav 2 tačka 1 ovog Zakona propisano je da glavni gradski arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta iz stava 1 ovog člana, koji se odnosi na zgrade do 3000m² bruto građevinske površine, osim hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta. Poslove iz stava 2 ovog člana, glavni gradski arhitekta vrši kao prenesene poslove (član 22 stav 3).

Članom 8 Zakona o 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 9 stav 1 tačka 1 ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 8 stav 2 i 3 ovog Zakona, čini obaveznu usklađenost idejnog rješenja kao vrste tehničke

dokumentacije sa urbanističko tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju idejnog rješenja, kao i predmetnu plansku dokumentaciju, Detaljnog urbanističkog plana Nedakuse („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 5/19), Služba glavnog gradskog arhitekta je utvrdila sljedeće:

Tekstualnom i grafičkom dokumentacijom, kao i priloženim Geodetskim elaboratom parcelacije, a koji su sastavni dio Idejnog rješenja, nije moguće precizno utvrditi ukupnu površinu zatečenih objekata, budući da za iste nijesu jasno prikazani i navedeni njihov broj i površina. Imajući u vidu da u obračun urbanističkih parametara ulaze svi postojeći objekti, ostvareni indeksi izgrađenosti i zauzetosti dati u tehničkoj dokumentaciji nijesu zadovoljavajući;

Nadalje, Zakonom o uređenju prostora (Sl. List br. 19/25), u članu 60 data je definicija lokacije, gdje se u stavu 2 tog člana navodi da lokacija može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili dijelovi više urbanističkih parcela. Dalje se, u stavu 3 istog člana, navodi da lokacija mora da zadovolji pravila parcelacije definisana planskim dokumentom.

U vezi sa tim, a uvidom u plansku dokumentaciju Detaljnog urbanističkog plana Nedakuse u dijelu parcelacije, za organizaciju planiranih sadržaja obezbijedena je pripadajuća parcela kao osnovna urbanistička cjelina za koju će se izdavati urbanističko – tehnički uslovi.

Urbanističko – tehničkim uslovima broj 06/4 – 332/25-214/2 od 9. 5. 2025 godine, izdatim od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, u tački 7.2. – *Pravila parcelacije*, između ostalog se navodi, da je čitav prostor zahvaćen ovim planom izdijeljen na urbanističke zone i urbanističke parcele kao osnovne urbanističke jedinice koje su definisane namjenom i numeracijom.

Takođe, sastavni dio planskog dokumenta je i tabelarni prikaz, sa jasno propisanim urbanističkim parametrima za svaku urbanističku parcelu posebno.

Imajući u vidu navedeno, kao i to da planskim dokumentom nije propisana mogućnost udruživanja urbanističkih parcela, te da nijesu propisani urbanistički parametri za tako formirane urbanističke parcele, lokaciju za građenje planiranog objekta, u smislu člana 60 zakona o uređenju prostora (Sl. List. Br. 19/25), ne mogu činiti dvije urbanističke parcele, budući da ista ne zadovoljava pravila parcelacije definisana planskim dokumentom.

Shodno navedenom, 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 ili usmeno na zapisnik u prostorijama ovog javnopravnog organa u roku od 5 (pet) dana od dana prijema ovog obavještenja.

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

S poštovanjem,

Abdulah Dobardžić, dipl.ing.arh.

V. D. Glavni gradski arhitekta

Dostavljeno:

- podnosiocu zahtjeva;

- arhivi.