



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 17-332/25-36/1

29. 4. 2025 godine.

Za: **KANALIĆ AZEM**

Veza: Vaš zahtjev broj UP 17-332/25-36 od 04.04.2025. godine.

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka.

Poštovani,

Aktom broj UP 17-332/25-36 od 04.04.2025. godine, Službi glavnog gradskog arhitekta, podnijeli ste zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta, izrađeno od strane „UNIPLAN“ d.o.o. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.04.2025. godine, u 15:50:23 +01'00", na lokaciji -dijelu urbanističke parcele UP 104 koji čini dio katastarske parcele broj 82/27 KO Nedakusi u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Industrijske zone i područja terminala („Službeni list CG-opštinski propisi" broj 5/17).

Odredbom člana 22 stav 2 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 019/25 od 04.03.2025. godine), 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;**
- **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 obaveznost usklađenosti 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, Služba glavnog gradskog arhitekta je utvrdila sljedeće:

Geodetski elaborat parcelacije po DUP-u izrađen od licencirane geodetske organizacije „Geodeting” d.o.o. Bijelo Polje koji čini sastavni dio predmetnog Idejnog rješenja potrebno je ovjeriti od strane Uprave za nekretnine kao i od strane „Geodeting” d.o.o. Bijelo Polje;

Dostaviti ažurnu geodetsku podlogu, ovjerenu od strane licencirane geodetske organizacije, ne starija od šest mjeseci;

Urbanističko-tehničkim uslovima broj 06/5-332/22-384/6-94 od 12. 10. 2023 godine, izdatim od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, u tački 20 definisane su potrebne saobraćajno manipulativne površine u skladu sa djelatnošću koja se u objektu ili na kompleksu obavlja. U odnosu na to, definisana je i minimalna širina kolovoza prilazne saobraćajnice do prostora za parking mjesto koja iznosi 3,5m. Uvidom u grafičke priloge dostavljenog Idejnog rješenja (Situacija uređenja terena, Situacioni prikaz krova, Situacioni plan, Situacija DUP sira) konstatovano je da je oko čitavog objekta formirana jednosmjerna interna saobraćajnica koja ne zadovoljava minimum širine od 3,5m. Nadalje, površina parkirališnog mjesta mora biti izrađena od materijala koji ne otežava kretanje invalidskih kolica (šljunak, pijesak, zatravljena površina i sl.). Shodno navedenom, cjelokupnu grafičku dokumentaciju uskladiti sa predmetnim urbanističko-tehničkim uslovima;

Takođe, prema gore pomenutim urbanističko-tehničkim uslovima u tački 10 „Uslovi za pejzažno oblikovanje” data je preporuka da zelene površine u okviru ovih zona obuhvataju minimalno 40% ukupne površine Industrijskog kompleksa kao i da se ostave veće zelene površine pod travnim pokrivačem;

Predmetnom poslovnom objektu nije obezbijeđena funkcionalna veza (stepenište, lift) sa projektovanom garažom u suterenu, već se iz garaže izlazi direktno na saobraćajne površine. Kako je sa ovakvim rješenjem saobraćajne i pješačke komunikacije ugrožena bezbjednost pješaka, potrebno je otkloniti ove nedostatke u smislu jasnog odvajanja pješačke i saobraćajne komunikacije unutar i oko objekta, u skladu sa pravilima struke i normativima koji uređuju horizontalnu i vertikalnu komunikaciju;

Dostavljena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara na strani 102 Idejnog rješenja ne odnosi se na predmetni zahtjev te je istu potrebno zamijeniti. Takođe, u tabelama navesti i stepen ozelenjenosti lokacije u procentima;

U odnosu na namjenu objekta i predviđenu funkciju, promisliti rješenje sa samo jednim ulazom u objekat na način da se uvede još jedan ekonomski ulaz za magacin i kuhinju sa zadnje strane a sve u korist bolje funkcionalnosti i bezbjednosti u skladu sa pravilima struke;

Grafičke priloge idejnog rješenja, "01. SITUACIJE" usaglasiti na svim crtežima I to tako da na njima bude prikazan istovjetan saobraćajni priključak, shodno saobraćajno – tehničkim uslovima. Sve pomenute grafičke priloge potrebno je posložiti tim redom da najprije bude prikazana šira situacija, zatim uža situacija, te situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena;

Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz I upotrebu objekta licima smanjene pokretljivosti u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima, te Pravilnikom o bližim uslovima I načinu prilagođavanja objekata za pristup I kretanje lica smanjene pokretljivosti ("Sl. list CG" br. 48/13 i 44/15), naročito elementima pristupačnosti iz čl. 17, 18, 19, 24, 34, 36, 37 i 40.

Shodno svemu naprijed 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 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 navedenog Zakona, donijeti rješenje bez Vašeg izjašnjenja.

S poštovanjem,



Abdulah Dobardžić, dipl.ing.arh.
V.D. Glavnog gradskog arhitekta

Dostavljeno:

- Kanalić Azemu

- arhivi