



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 17-332/25-42/1

14. 5. 2025 godine.

Za: **KADIĆ ENIS**

Veza: Vaš zahtjev broj UP 17-332/25-42 od 14. 4. 2025 godine.

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka.

Poštovani,

Aktom broj UP 17-332/25-42 od 14. 4. 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 14. 4. 2025 godine, u 13:45:17 +02'00", na lokaciji -dijelu urbanističke parcele UP 34, koji čine dijelovi katastarskih parcela broj 2185/5 i 2184/4 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana naselja Rakonje („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 37/16).

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 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, Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana naselja Rakonje („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 37/16), Služba glavnog gradskog arhitekta je utvrdila sljedeće:

Predmetna parcela se nalazi u zoni planiranog stanovanja male gustine (SMG). Shodno planskom dokumentu, u pojedinačnim uslovima za objekte stanovanja male gustine (SMG), u dijelu maksimalnih dozvoljenih kapaciteta objekta, propisano je da je **u okviru objekta moguće organizovati do 4 stambene jedinice**. Kako je dostavljenim Idejnim rješenjem, na predmetnoj lokaciji, predviđena izgradnja stambenog objekta sa sedam zasebnih stambenih jedinica, neophodno je kompletnu tehničku dokumentaciju, kao i planirani objekat, uskladiti sa dozvoljenim kapacitetima, te prilagoditi propisanom broju stambenih jedinica;

Što se tiče tavanskog prostora koji je zbog visine sljemena omogućio organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, Služba glavnog gradskog arhitekta konstatuje da se iz izgleda i 3D vizuelizacije Idejnog rješenja, istureni djelovi objekta između ose D i C, ne nalaze ispod osnovnog kosog krova i ne predstavljaju tavanski prostor, već da na tim djelovima ima nazidak sa kojim predmetni prostor ustvari predstavlja potkrovlje. Stim u vezi potrebno je ukinuti planirani nazidak, čime dvije oblikovno „isforsirane građevinske strukture”, svojom visinom vizuelno narušavaju volumetriju osnovnog objekta i okolnog ambijenta naselja. Shodno gore utvrđenom upućujemo na poštovanje definicije tavana prema *Pravilniku 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: **“Tavan je dio objekta bez nazitka, prostor ispod kosog ili lučnog krova, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može imati minimalne otvore za svjetlo i ventilaciju”**. Tavan nije etaža. Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine sa 100% i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za trenutnu parcelu.

Pravilnikom o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu („Službeni list Crne Gore” br. 066/23 od 30.06.2023, 113/23 od 15.12.2023) propisano je da se u tavanskom prostoru projektom može predvidjeti stanovanje, ako je planskim dokumentom data takva mogućnost, **ali isključivo kao sastavni dio stana etaže ispod tavanskog prostora**. Dostavljenim Idejnim rješenjem predviđeno je korištenje tavanskog prostora kao zasebne stambene jedinice kojoj se pristupa sa zajedničkog hodnika u tavanskom prostoru te je shodno prednjem potrebno korigovati funkciju tavanskog prostora;

Takođe, cjelokupnu dokumentaciju grafičkog dijela Idejnog rješenja uraditi u skladu sa Pravilnikom o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu („Službeni list Crne Gore” br. 066/23 od 30.06.2023, 113/23 od 15.12.2023) kao i sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore”, br. 048/13 od 14.10.2013, 044/15 od 07.08.2015).

Osim navedenog upućeno je na sljedeće tehničke nedostatke idejnog rješenja:

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



Dostaviti ažurnu potvrdu o članstvu u Inženjerskoj komori za odgovornog inženjera;

Na prilogu Situacioni plan, ucrtati osnovu krova sa svim relevantnim visinskim kotama kao i kotama udaljenja od susjednih parcela i objekata;

Na prilogu Situacije sa idejnim rješenjem uređenja terena prikazati osnovu koja je u direktnom kontaktu sa terenom sa svim relevantnim visinskim kotama;

Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi djelovi budu jasno prikazani, naročito kroz istureni dio objekta između osa C i D;

U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti 3D prikaze objekta inkorporirane u šire realno okruženje iz više pozicija, sa pripadajućim uređenjem terena.

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 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:

- Kadić Enisu
- arhivi