



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- 42/3

13. 6. 2025 godine.

Za: **KADIĆ ENIS**

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

Predmet: Dostava rješenja.

Poštovani,

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji, o odbijanju zahtjeva za davanje saglasnosti na dopunjeno i izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno - poslovnog objekta, projektovanog na lokaciji - dijelu urbanističke parcele UP 34, koji čine dijelovi katastarskih parcela broj 2182/5 i 2184/4 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana naselja Rakonje („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 37/16).

S poštovanjem,

Abdulah Dobardžić, dipl.ing.arh.

V.D.Glavnog gradskog arhitekta

Prilog: Rješenje broj: UP 17-332/25-42/3 od 13. 6. 2025 godine.



Crna Gora
Opština Bijelo Polje
Služba glavnog gradskog arhitekta

Adresa: Tomaša Žižića bb
84000 Bijelo Polje
Crna Gora
tel: +382 (050) 431 260
E-mail: arhitekta@bijelopolje.co.me

Broj: UP 17-332/25-42/3

13. 6. 2025 godine.

Služba glavnog gradskog arhitekta, na osnovu člana 22 stav 2 tačka 1 i 2, stav 3 i 4 u vezi sa članom 23 stav 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“ broj 19/25), člana 18, 105, 112 i 116 Zakona o upravnom postupku („Službeni list CG“ broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), te člana 22 i 25 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave opštine Bijelo Polje („Službeni list Crne Gore“- opštinski propisi br.16/19, 25/19, 34/21, 06/22, 07/22, 31/22, 07/23 i 11/23), rješavajući po zahtjevu Kadić Enisa, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađeno od strane d.o.o. „INTESA Group“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanata dana 14. 4. 2025 godine, u 13:45:17 +02'00", na lokaciji -dijelu urbanističke parcele UP 34, koji čine dijelovi katastarskih parcela broj 2182/5 i 2184/4 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana naselja Rakonje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 37/16), donosi:

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev broj UP 17-332/25-42 od 14. 4. 2025 godine, investitora Kadić Enisa iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na izmijenjeno i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno - poslovnog objekta, izrađeno od strane d.o.o. „INTESA Group“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanata, na lokaciji -dijelu urbanističke parcele UP 34, koji čine dijelovi katastarskih parcela broj 2182/5 i 2184/4 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana naselja Rakonje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 37/16).

Obrazloženje

Aktom broj UP 17-332/25-42 od 14. 4. 2025 godine, investitor Kadić Enis iz Bijelog Polja, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, izrađeno od strane d.o.o. „INTESA Group“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanata dana 14. 4. 2025 godine, u 13:45:17 +02'00", na lokaciji -dijelu urbanističke parcele UP 34, koji čine dijelovi katastarskih parcela broj 2182/5 i 2184/4 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana naselja Rakonje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 37/16).

Služba Glavnog gradskog arhitekta je razmotrila predmetni zahtjev i odlučila kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

Odredbom člana 22 stav 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“ broj 19/25), 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 i 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 ovog zakona propisano je da, gorenavedene poslove glavnog državnog arhitekta, koji se odnose na zgrade do 3000m² bruto građevinske površine, osim hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, kao i poslove iz člana 22 stav 4 i 5, vrši glavni gradski arhitekta.

Članom 23 stav 2 istog Zakona je propisano da za obavljanje navedenih poslova izvršni organ jedinice lokalne samouprave imenuje glavnog gradskog arhitektu koji mora da ispunjava uslove iz člana 23 stav 4 ovog zakona.

Saglasnost iz člana 22 stav 1, 2 i 5 ovog zakona izdaje se rješenjem u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva i čini sastavni dio glavnog projekta.

Članom 10 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“ broj 19/25), navedeno je da se idejnim rješenjem utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekta, a naročito: uklapanje objekta u prostor; položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima; 3D vizuelizacija objekta; uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju idejnog rješenja, kao i predmetnu plansku dokumentaciju, 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 bit 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 rješenje 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.

O gore navedenom, podnosioc zahtjeva je obaviješten aktom ovog javnopravnog organa broj: 17-332/25-42/1 od 15. 5. 2025 godine, gdje je ostavljen rok od 5 (pet) dana od dana prijema obavještenja, da dostave dopunu zahtjeva sa nedostajućom dokumentacijom i da se shodno članu 111. Zakona o upravnom postupku, izjasne o rezultatima ispitnog postupka.

Dana 28. 5. 2025 godine, Službi glavnog gradskog arhitekta dostavljeno je izmijenjeno - dopunjeno Idejno rješenje broj UP 17-332/25-42/2 za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno - poslovnog objekta, projektovanog od strane d.o.o. „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 28. 5. 2025 godine, u 14:05:32 + 02'00', na lokaciji – dijelu urbanističke parcele UP 34, koji čine dijelovi katastarskih parcela broj 2182/5 i 2184/4 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana naselja Rakonje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 37/16).

Uvidom u dostavljeno izmijenjeno - dopunjeno idejno rješenje, kojem je prethodilo Obavještenje broj UP 17-332/25-42/1 od 15. 5. 2025 godine, konstatovano je da se nije u potpunosti postupilo po predmetnom obavještenju i to:

- tehnička dokumentacija ne sadrži ažurnu geodetsku podlogu ovjerenu od strane licencirane geodetske organizacije;
- istureni djelovi objekta, između ose C i D, se ne nalaze ispod osnovnog kosog krova i ne predstavljaju tavanski prostor, već je na tim djelovima projektovan nazidak sa kojim predmetni prostor ustvari predstavlja potkrovlje. Kako planirani nazidak nije ukinut tavanski prostor nije usklađen sa *Pravilnikom 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), kojim je u članu 102 tavan definisan kao 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;
- nije dostavljen traženi presjek između osa C i D, kako bi se jasno prikazali svi dijelovi objekta, naročito projektovani nazidak, te jasno sagledala promjena volimena objekta;
- projektovani tavan, izmijenjenog idejnog rješenja, dat je u funkciji servisnih prostorija, dok je 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), u prilogu 1, članu A.3. stavu A.3.2. propisano 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;
- projektovano prizemlje, koje je u funkciji poslovanja, nije usklađeno 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), kojim je u prilogu 1, članu B.1. stavu B.1.5. propisano da za poslovne prostore koji se projektuju u stambenoj zgradi, projektuje se ulazni prostor odvijen od ulaza za stanove;
- također, tehnička dokumentacija izmijenjenog idejnog rješenja, ne ispunjava uslove za projektovanje stambene zgrade, u dijelu uslova za projektovanje stana, naročito u vezi sa članovima A.7., A.8., B.11., B.12., B.13.

Član 105 stav 3 Zakona o upravnom postupku propisuje: "Stranka je dužna da iznese tačno, istinito i određeno činjenično stanje na kojem temelji svoj zahtjev, da za svoje navode predloži dokaze i po mogućnosti ih podnese, osim ako se radi o zakonskim pretpostavkama i opšte poznatim činjenicama ili se o podacima koji predstavljaju dokazi, vode službene evidencije. Ako stranka ne postupi na način iz stava 3 ovog člana, ovlašteno službeno lice će odrediti da to učini u primjerenom roku. Ako stranka na čiji zahtjev je pokrenut upravni postupak u roku iz stava 4 ovog člana ne predloži, odnosno ne podnese dokaze u skladu sa stavom 3 ovog člana, ovlašteno službeno lice će taj zahtjev rješenjem odbiti".

Članom 112 Zakona o upravnom postupku je propisano da se o rezultatima ispitnog postupka stranka može izjasniti u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik kod javnopravnog organa u roku koji utvrdi javnopravni organ. Rok iz stava 1 ovog člana ne može biti kraći od tri niti duži od osam dana. Ako se stranka ne izjasni o rezultatima ispitnog postupka, javnopravni organ će donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke.

Članom 116 Zakona o upravnom postupku, propisano je kada je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ zahtjev može usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

Nakon izvršenog uvida u pisano izjašnjenje i priloženo korigovano idejno rješenje, projektovano od strane D.O.O. "INTESA group" Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 28. 5. 2025 godine, u 14:05:32 + 02'00', Služba glavnog gradskog arhitekta je, shodno citiranom članu 60 stav 3 i članu 116 Zakona o upravnom postupku, a s pozivom na član 22 stav 1, 2 i 3, te član 23 Zakona o izgradnji objekata, donijela odluku datu u dispozitivu ovog rješenja, budući da nijesu otklonjeni svi nedostaci u tehničkoj dokumentaciji, navedeni u obavještenju ovog javnopravnog organa broj: 17-332/25-42/1 od 14. 5. 2025. godine, a na šta je ukazano u obrazloženju ovog rješenja.

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u roku od 15 dana od prijema istog, preko službe glavnog gradskog arhitekta.

V. D. GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE

Abdulah Dobardžić, dipl. ing. arh.



Dostavljeno:

- Kadić Enisu;
- arhivi.