



Broj: UP 17-332/25-53/1

4. 6. 2025 godine.

Za: **KOVAČEVIĆ DEJAN**

Veza: Vaš zahtjev broj UP 17-332/25-53 od 15. 4. 2025 godine.

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka.

Poštovani,

Aktom broj UP 17-332/25-53 od 15.05.2025. godine, Službi glavnog gradskog arhitekta, podnijeli ste zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju sa dogradnjom i nadogradnjom stambenog objekta, izrađeno od strane „INTESA GROUP“ d.o.o. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 15.05.2025. godine, u 11:00:15 +02'00", na lokaciji -dijelovima urbanističkih parcela UP 253 i UP 245 koje čini dio katastarske parcele broj 122/2 KO Resnik u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik („Službeni list CG-opštinski propisi" broj 23/12).

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 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 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, Služba glavnog gradskog arhitekta je utvrdila sljedeće:

Predmetna lokacija nalazi se u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 23/12), te je cjelokupnu dokumentaciju Idejnog rješenja potrebno usaglasiti sa tačnim nazivom planskog dokumenta;

Donošenjem Urbanističko-tehničkih uslova broj 06/5-332/25-216/3-71 od 29.04.2025. godine izdatih od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje prestaju da važe urbanističko-tehnički uslovi broj 06/5-332/25-17/3-7 od 04.02.2025. godine. Cjelokupnu dokumentaciju Idejnog rješenja potrebno je usaglasiti sa validnim urbanističko-tehničkim uslovima;

Urbanističko-tehničkim uslovima broj 06/5-332/25-216/3-71 od 29.04.2025. godine, u smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, posebno na ambijentalna svojstva područja propisano je da se za sve novoplanirane objekte kod kojih se nadgrađuje puna etaža obavezni su kosi četvorovodni krovovi, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni prema propisima za ovo podneblje i u funkciji odabranog krovnog pokrivača. S tim u vezi, planiranu nadogradnju pune etaže planirati pod kosim četvorovodnim krovom;

Istim urbanističko – tehničkim uslovima, u dijelu uslova za unapređenje energetske efikasnosti, navedeno je da je već u fazi idejnog rješenja u saradnji sa projektantom važno predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetska efikasnost zgrade. Zato je potrebno primijeniti visok nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnjeg omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove.

Nadalje, kako je Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Sl. List Crne Gre“, br. 24/10, 33/14), u članu 109 stav 1 navedeno da, izgrađenu površinu (površinu pod objektima) čini zbir bruto površina prizemlja svih objekata na urbanističkoj parceli, bloku, zoni ili planu, **računajući spoljne konture fasadnih zidova**, neophodno je u tekstualnom i grafičkom dijelu idejnog rješenja prikazati finalno obrađen fasadni zid, sa precizno navedenom materijalizacijom i obradom površina, te je urbanističke parametre (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti) potrebno uskladiti sa dobijenim površinama računatim na tako formiranim fasadnim zidovima.

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, kao i karakteristične presjeke koji moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama i kontaktnim zonama (javne površine, saobraćajnice, parter, susjedni objekti...).

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. Glavnog gradskog arhitekta

Dostavljeno:

- Kovačević Dejanu;
- arhivi.