



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](mailto:arhitekta@bijelopolje.co.me)

Broj: 17-332/23- 45/3

24.07.2023. godine.

Za: **VUKOVIĆ LUKA**  
Nikoljac - Bijelo Polje

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/23- 45 od 11.07.2023. godine.

**Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje.**

Poštovani,

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji o saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovanog na dijelu urbanističke parcele UP 370 koju čine dijelovi katastarskih parcela broj 1441/1 i 1441/2 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Nikoljac ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 05/17).



S poštovanjem,  
Arh. Bisera Alihodžić, dipl.ing.  
Glavna gradska arhitektica

Prilog: Rješenje broj 17-332/23-45/3 od 24.07.2023. godine.

CRNA GORA  
OPŠTINA BIJELO POLJE  
**Služba Glavnog gradskog arhitekta**  
Broj: 17-332/23- 45/3  
Bijelo Polje, 24.07.2023.godine.

Glavna gradska arhitektica, na osnovu člana 87. u vezi sa stavom 4. tačka 1 člana 88 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“ broj 64/17, 44/18, 11/19, 82/20, 086/22 i 04/23), 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 i 31/22) i člana 18. stav 1. Zakona o upravnom postupku („Službeni list CG“ broj 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu investitora Vuković Luke iz Bijelog Polja, broj 17-332/23-45 od 11.07.2023.godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovanog od strane D.O.O. „INTESA GROUP“ Bijelo Polje, na dijelu urbanističke parcele UP 370, koju čine dijelovi katastarskih parcela broj 1441/1 i 1441/2 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Nikoljac („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 05/17), donosi:

## RJEŠENJE

Investitoru Vuković Luki iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovanog od strane D.O.O. „INTESA GROUP“ Bijelo Polje, na dijelu urbanističke parcele UP 370 koju čine dijelovi katastarskih parcela broj 1441/1 i 1441/2 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Nikoljac („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 05/17), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima.

## Obrazloženje

Aktom broj 17-332/23-45 od 11.07.2023.godine, investitor Vuković Luka iz Bijelog Polja, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovanog od strane D.O.O. „INTESA GROUP“ Bijelo Polje, na dijelu urbanističke parcele UP 370 koju čine dijelovi katastarskih parcela broj 1441/1 i 1441/2 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Nikoljac („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 05/17).

Glavna gradska arhitektica je razmotrila zahtjev imenovanog, idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovano od strane D.O.O.





"INTESA GROUP" Bijelo Polje, na dijelu urbanističke parcele UP 370 koju čine dijelovi katastarskih parcela broj 1441/1 i 1441/2 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Nikoljac ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 05/17) i odlučila kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

Odredbom člana 87. stav 4. tačka 1. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), propisano je da glavni državni arhitekta, daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa: Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji). Shodno članu 88. stav 1. ovog zakona je propisano da se poslovi glavnog državnog arhitekta iz člana 87. stav 4. tačka 1. ovog zakona koji se odnose na zgrade do 3000m<sup>2</sup> bruto građevinske površine, izuzev hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, kao i poslovi iz člana 87 stav 4 tač. 2,3,5 i 6, prenose na jedinicu lokalne samouprave.

Članom 88. stav 3. istog zakona je propisano da za obavljanje poslova iz stava 1. ovog člana izvršni organ jedinice lokalne samouprave imenuje glavnog gradskog arhitektu koji mora da ispunjava uslove iz člana 87 stav 3 ovog zakona.

Saglasnost iz stava 4. tačka 1, 2, 4 i 5 izdaje se rješenjem u roku od 15. dana od dana podnošenja zahtjeva i čini sastavni dio glavnog projekta.

Do donošenja Državnih smjernica razvoja arhitekture, primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekata (član 215. citiranog zakona).

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u okviru Detaljnog urbanističkog plana naselja Nikoljac, predviđeno je da rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom ili intervencijom na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unaprijeđenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Kako se radi uglavnom o stambenim objektima koji se implementiraju u već djelimično izgrađeni prostor, novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprijede postojeći ambijent. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže stambenu namjenu objekta, a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata. Krovovi mogu biti projektovani kao kosi ili ravni krovovi. Oblikovanje krovnih ravni i izbor krovnog pokrivača, tekstura i boja važan su element arhitektonike građene sredine. U tom smislu preporučuje se korišćenje onih formi krovova i načina pokrivanja koji su dominantni u postojećim fizičkim strukturama. Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom. U ograđivanju koristiti tradicionalne elemente, forme i materijale.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, i urbanističko-tehničke uslove broj 06/5-332/23-65/4-18 od 24.02.2023.godine, izdate od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, utvrđeno da se u zahvatu Detaljnog-urbanističkog plana naselja Nikoljac, urbanistička parcela UP 370 nalazi u zoni stanovanja srednje gustine (SS), gdje je stanovanje definisano kao pretežna namjena. Prema tehničkoj dokumentaciji na dijelu urbanističke parcele UP 370 koju čine dijelovi katastarskih parcela broj 1441/1 i 1441/2 KO Bijelo Polje (površine 465m<sup>2</sup>), shodno Elaboratu parcelacije po planskom dokumentu, ovjerenom od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, projektovana je izgradnja stambenog objekta. Na katastarskoj parceli broj 1441/1 KO Bijelo Polje je shodno planskom dokumentu i kopiji plana, evidentiran

Član 87. stav 4. tačka 1. ovog zakona



postojeći objekat (objekat br.1), prema listu nepokretnosti porodično stambena zgrada, površine prizemlja 96m<sup>2</sup> spratnosti P+1 i postojeći objekat (objekat br.2), garaža površine 15m<sup>2</sup> spratnosti P+0. Kako bi se shodno smjernicama iz planskog dokumenta stekli uslovi za izgradnju novog objekta kao drugog na parceli u skladu sa ukupnim parametrima, to je postojeći objekat garaže uklonjen što dokazuje ovjerena geodetska podloga izrađena od strane ovlaštene geodetske organizacije "Geomont" d.o.o. Bijelo Polje. Stim u vezi prema tehničkoj dokumentaciji, na dijelu urbanističke parcele UP 370 koji čine dijelovi katastarskih parcela broj 1441/1 i 1441/2 KO Bijelo Polje, predviđena je izgradnja stambenog objekta bruto građevinske površine novoprojektovanog objekta BGP: 94,80m<sup>2</sup>, bruto građevinske površine postojećeg objekta BGP : 192,00m<sup>2</sup>, tako da ukupna BGP stambenih objekata na parceli iznosi: 286,80m<sup>2</sup> (planom propisana maksimalna BGP stambenog objekta: 500m<sup>2</sup>); Indeks zauzetosti parcele (postojeći objekat i novoplanirani) iznosi : 0,30 (planom propisan maksimalno: 0,30); indeks izgrađenosti parcele (postojeći objekat i novoplanirani) iznosi : 0,61 (planom propisan maksimalno: 1,06); Maksimalna spratnost novoplaniranog objekta iznosi: P+1 (planom propisana maksimalna spratnost objekta: P+2), sa ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom lokaciji i objektu, preko postojeće javne saobraćajnice-gradske ulice, označene kao katastarska parcela broj 1442 KO Bijelo Polje, koja je predviđena planskim dokumentom.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena ovjerena i potpisana izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i obezbijeđenom saobraćajnom priključku shodno planskom dokumentu. Takođe je dostavljena ovjerena i potpisana izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i obezbijeđenom prilazu lokaciji i objektu sa javne površine.

Osim navedenog, po članu 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata je propisano, da do donošenje plana Generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Na osnovu uvida u Detaljni urbanistički plan naselja Nikoljac ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 05/17) i predmetnu tehničku dokumentaciju, Glavna gradska arhitektica konstatuje da su arhitektonske karakteristike idejnog rješenja arhitektonskog projekta izgradnje stambenog objekta, usaglašene sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovnim urbanističkim parametrima, propisanim navedenim planskim dokumentom.

Uvidom u list nepokretnosti 2657 –prepis od 11.07.2023. godine, izdatim od strane Uprave za katastar i državnu imovinu Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da su katastarska parcela broj 1441/1 i 1441/2 KO Bijelo Polje, upisane na ime Vuković Aleksandra i Vuković Luke, kao sukorišćenje u obimu prava 1/2. Sukorisnik Vuković Aleksandar, dao je pismenu saglasnost UZZ br.173/23 od 19.06.2023.godine, notarski ovjerenu, da njegov bratanić Vuković Luka, koji je u listu nepokretnosti takođe upisan kao sukorisnik u obimu prava 1/2, može da gradi porodičnu stambenu zgradu na predmetnim katastarskim parcelama broj 1441/1 i 1441/2 KO Bijelo Polje, shodno važećim zakonskim propisima, i da se pomenuta saglasnost za izgradnju objekta upiše kao zabilježba postojanja kod Uprave za katastar i državnu imovinu.

Pri obrazlaganju ovog rješenja, glavna gradska arhitektica ukazuje da je prvostepeno rješenje donijeto uz izjašnjenje stranke o rezultatima ispitnog postupka, u smislu člana 112. Zakona o upravnom postupku, na način što je shodno prednje

navedenom, investitor Vuković Luka iz Bijelog Polja, postupajući po aktu Službe glavnog gradskog arhitekta broj 17-332/23-45/1 od 19.07.2023. godine, dostavio dopunu idejnog rješenja, usklađenu sa primjedbama ovog organa.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, glavna gradska arhitektica je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti, investitoru Vuković Luki iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta projektovanog od strane D.O.O. "INTESA GROUP" Bijelo Polje, na dijelu urbanističke parcele UP 370, koju čine dijelovi katastarske parcele broj 1441/1 i 1441/2 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Nikoljac ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 05/17) u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, bruto razvijena građevinska površina, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Saglasno izloženom, ovaj javnopravni organ odlučio je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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



**GLAVNA GRADSKA ARHITEKTICA**

Am. Bisera Alihodžić dipl.ing.

Dostavljeno:

- Vuković Luki
- arhivi