



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- 85/1

1. 9. 2025 godine.

Za: **TOMOVIĆ NOVAK**

|

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/25 - 85 od 14. 8. 2025 godine.

Predmet: Dostava rješenja.

Poštovani,

Dostavlja se rješenje, broj i datum gornji, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, na dijelu UP 67, koji čini katastarska parca broj 2542/1 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Centralne zone“ Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 11/18).

3. postovajem,

Abdulah Dobardžić, dipl.ing.arh.

V.D. Glavnog gradskog arhitekta

Prilog: Rješenje broj: UP 17-332/25-85/1 od 1. 9. 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 - 85/1

Bijelo Polje, 1. 9. 2025 godine.

Služba glavnog gradskog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 stav 1, 2 i 3, člana 23 i člana 41, Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“ broj 19/25 i 92/25), 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) 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 Tomović Novaka iz Bijelog Polja, za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, na dijelu UP 67, koji čini katastarska parca broj 2542/1 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Centralne zone“ Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 11/18), donosi:

RJEŠENJE

Daje se saglasnost, podnosiocu zahtjeva **Tomović Novaku** iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, projektovano od strane d.o.o. „Building biro“ iz Bijelog Polja, na dijelu UP 67, koji čini katastarska parca broj 2542/1 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Centralne zone“ Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 11/18) - u pogledu usaglašenosti sa urbanističko – tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije, te osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, bruto razvijena građevinska površina, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Obrazloženje

Aktom broj UP 17 - 332/25 - 85 od 14. 8. 2025 godine, Službi glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, obratio se Tomović Novak i Bijelog Polja, zahtjevom za saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, stambenog objekta, na dijelu UP 67, koji čini katastarska parca broj 2542/1 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Centralne zone“ Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 11/18).

Uz zahtjev imenovani je dostavio idejno rješenje arhitektonskog projekta, stambenog objekta, u zaštićenoj digitalnoj formi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta d.o.o. „Building biro“ Bijelo Polje, dana 12. 8. 2025 godine, u 09:43:07 +02'00”.

Sastavni dio idejnog rješenja su Urbanističko – tehnički uslovi broj 06/2 - 332/22 - 1494/4 - 27 od 13. 4. 2022 godine, izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje.

Odredbom člana 22 stav 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“ broj 19/25 i 92/25), 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.

Nadalje, članom 10 ovog zakona, 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.

Članom 41 Zakona o izgradnji objekata (Sl. List br. 19/25 i 92/25), utvrđeno je da se na dijelu urbanističke parcele može graditi 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, u zavisnosti od namjene, umanjuju za nedostajući dio urbanističke parcele i da je ispunjen uslov minimalne površine urbanističke parcele shodno planiranoj namjeni.

U skladu sa ovlašćenjima iz člana 22, Služba glavnog gradskog arhitekta je razmotrila predmetni zahtjev i dostavljeno idejno rješenje i odlučila kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

Urbanističko – tehničkim uslovima, u dijelu smjernica za oblikovanje i materijalizaciju, naglašeno je da arhitektonske volumene objekta potrebno pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekta i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi.

Za sve stambene i poslovne objekte se planiraju krovovi po izboru projektanta, a u skladu sa postojećom arhitekturom.

Nadalje, urbanističko – tehničkim uslovima je propisano da se urbanistička parcela UP67 (zona 1), nalazi u zoni koja je, izmjenama i dopunama DUP-a "Centralne zone" Bijelo Polje, planirana za stanovanje malih gustina (SMG).

Zelene površine u okviru ove namjene treba da zauzimaju minimum 40% od ukupne površine parcele.

Istim planskim dokumentom, za predmetnu urbanističku parcelu, utvrđeni su sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0.3, indeks izgrađenosti 1.0, te spratnost P+2 (tri nadzemne etaže). Građevinska linija ka ulici je definisana koordinatama, a minimalno rastojanje prema susjednim parcelama je 1,5 m. Na individualnim parcelama potrebno je obezbijediti min. jedno parking mjesto po stanu.

Uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta, konstatovano je da je planirana izgradnja stambenog objekta na dijelu urbanističke parcele, shodno članu 41 Zakona o izgradnji objekata, površine 261 m², za koji su primijenjeni dati urbanistički parametri.

Projektovani stambeni objekat je u skladu sa planiranom namjenom, ukupne bruto razvijene građevinske površine 63 m² (BRGP postojećeg objekta je 243m²), te površine pod objektom od 63 m² (površina pod objektom postojećeg objekta je 81m²).

U vezi s tim, ukupna bruto razvijena građevinska površina, svih objekata na urbanističkoj parceli, iznosi 306 m² (zadato 481,83 m²), dok je ukupna površina pod objektima 144m² (zadato 144,55 m²), tako da je ostvareni indeks izgrađenosti – 0.64 (propisan 1.0), a ostvareni indeks zauzetosti 0.3 (propisan 0.3).

Spratnost planiranog objekta je P+0 (zadato je P+2/ tri nademne etaže), projektovan je u okviru zadatih građevinskih linija, sa obezbijeđenim jednim parking mjestom, te 45% zelenih površina, što je u skladu sa UTU.

Idejnim rješenjem, u dijelu materijalizacije i oblikovanja objekta, kao završna obrada fasade korišćena je kombinacija bijele boje i dekorativne cigle.

Da bi se postigla sama vizuelna umjetnost arhitektonskog oblikovanja i ukomponovala kompletna 3D vizuelizacija, svi detalji na fasadi kao i materijali su projektovani da zadovolje sve standarde i normative za ovu vrstu objekata.

Krov je projektovan kao dvovodni, nagiba 30°, sa svim potrebnim termo i hidro izolacionim slojevima čime pruža trajnost i minimalistički dizajn. Prekriven je continental crijepom u antracit boji.

Spoljna stolarija, uključujući prozore i ulazna vrata, izrađena je od aluminijumskih profila u elegantnoj antracit nijansi.

Shodno navedenom, te uvidom u priloženu tehničku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja, arhitektonskog projekta stambenog objekta, usaglašene sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju, osnovnim urbanističkim parametrima i drugim urbanističkim parametrima.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Služba glavnog gradskog arhitekta je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva Tomović Novaku iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, na dijelu UP 67, koji čini katastarska parca broj 2542/1 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Centralne zone“ Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 11/18), 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).

Pri obrazlaganju ovog rješenja, Služba glavnog gradskog arhitekta ukazuje da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjenja stranke o rezultatima ispitnog postupka, budući da je zahtjev stranke u cjelosti usvojen (član 113 Zakona o upravnom postupku).

Saglasno izloženom, ovaj javnopravni organ odlučio 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. GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA

Abdulah Dobardžić, dipl. ing. arh.

Dostavljeno:

- Tomović Novaku;

- arhivi.