



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- 84/1

5. 9. 2025 godine.

Za: **BEKTAŠEVIĆ EKREM**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/25 - 84 od 13. 8. 2025 godine.

Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta.

Poštovani,

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno poslovnog objekta-elektro servis, projektovano od strane „Intesa group” d.o.o. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 12. 8. 2025. godine, u 10:11:36 +02'00”, na katastarskoj parceli broj 324/1 KO Rasovo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi” broj 7/14, „Službeni list CG”, br. 96/22).

S poštovanjem,

Abdulah Dobardžić, dipl. ing. arh.

V. D. Glavnog gradskog arhitekta



Prilog: Rješenje broj: UP 17-332/25-84/1 od 5. 9. 2025 godine.



Broj: UP 17-332/25- 84/1

Bijelo Polje, 5. 9. 2025 godine.

Služba glavnog gradskog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 stav 1, 2 i 3, člana 23 i člana 25, Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“ broj 19/25), 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 Bektašević Ekrema iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje stambeno poslovnog objekta-elektro servisa, na lokaciji - katastarskoj parceli broj 324/1 KO Rasovo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 7/14, „Službeni list CG“, br. 96/22), donosi:

RJEŠENJE

I - **Daje se saglasnost**, podnosiocu zahtjeva **Bektašević Ekremu** iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno poslovnog objekta- elektro servis, projektovano od strane „Intesa group“ d.o.o. Bijelo Polje, na katastarskoj parceli broj 324/1 KO Rasovo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 7/14, „Službeni list CG“, br. 96/22), 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).

II - Poništava se rješenje Službe glavnog gradskog arhitekta broj UP 17-332/25-9/1 od 28.2.2025. godine.

Obrazloženje

I - Aktom broj UP 17-332/25-84 od 13. 8. 2025. godine, Službi glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, obratio se Bektašević Ekrem iz Bijelog Polja, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno poslovnog objekta-elektro servis, na katastarskoj parceli broj 324/1 KO Rasovo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 7/14, „Službeni list CG“, br. 96/22).

Uz zahtjev imenovani je dostavio idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno poslovnog objekta-elektro servis, u zaštićenju digitalnoj formi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta „Intesa group“ d.o.o. Bijelo Polje, dana 12. 8. 2025. godine, u 10:11:36 +02'00”.

Sastavni dio idejnog rješenja su Urbanističko – tehnički uslovi broj 06/5-332/23-75/4-20 od 6. 3. 2023 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), 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.

U slučaju da se glavnim projektom izmijene elementi idejnog rješenja na osnovu koga je data saglasnost glavnog gradskog arhitekta, investitor je dužan da pribavi novu saglasnost, shodno članu 48 stav 3 pomenutog zakona.

Shodno članu 8 stav 2, Zakona o Izgradnji objekata (Sl. List br. 19/25), tehničku dokumentaciju izraditi u skladu sa urbanističko – tehničkim uslovima, zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Nadalje, članom 10 tog 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.

Takođe, stavom 2 istog člana, Idejnim rješenjem može se odrediti i faznost (tehničko tehnološka i funkcionalna cjelina) građenja objekta.

Dostavljenim Idejnim rješenjem predviđena je fazna gradnja objekta i to tako da se u prvoj fazi gradi poslovni dio objekta- elektro servis u prizemlju, dok je druga faza predviđena za izgradnju stambenog dijela objekta na prvom spratu.

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:

U smislu oblikovanja objekat je projektovan kao cjelina sa konzolnim prepustima u dijelu balkona. Najisturenija tačka objekta nalazi se unutar građevinske linije i ne remete njenu regulaciju. Objekat je projektovan da zadovolji sve potrebe stambeno poslovnog objekta, kao i arhitektonsko oblikovanje, prostornu organizaciju kao i samu vizuelnu definiciju objekta. Fasade su u oblikovanju i u materijalizaciji riješene tako da je vizuelno jasno definisana sama funkcija objekta koja je namijenjena stambeno poslovnom objektu.

Nadalje, uvidom u dostavljeno idejno rješenje, utvrđeno je da je planirana izgradnja stambeno poslovnog objekta- elektro servis, na katastarskoj parceli broj 324/1 KO Rasovo, (površine 8190 m²), spratnosti P+1 (planom propisano P+2), bruto razvijene građevinske površine 256,98 m². Urbanistički parametri su računati u odnosu na stambeni dio dvorišta u površini od 300 - 600 m². Ostvareni indeks zauzetosti na stambenom dijelu dvorišta iznosi 0,22 (planom propisan 0,3). Ostvareni indeks izgrađenosti na stambenom dijelu dvorišta iznosi 0,43 (planom propisan 1,0).

Objekat je propisno udaljen od susjedne parcele kao i od planirane obilaznice, shodno uslovima koji se odnose na građevinsku liniju. Na predmetnoj lokaciji obezbijeđeno je pet (5) parking mjesta, sa predviđenim uređenjem okoliša oko objekta. U okviru individualnog stanovanja neophodno je obezbijediti minimum 30 – 40% zelenih površina, u zavisnosti od položaja parcele, zone stanovanja, namjene šireg prosdora itd. Idejnim rješenjem ostvaren procenat ozelenjavanja iznosi 32,49%, što je u okvirima parametra datog kroz plansku dokumentaciju.

U funkcionalnom smislu planirani objekat je stambeno poslovni, sa jednom stambenom jedinicom na prvom spratu, dok je u prizemlju poslovanje -elektro servis. Planirana namjena objekta (stambeno poslovni objekat) je u skladu sa Prostorno urbanističkim planom Opštine Bijelo Polje, budući da se predmetna lokacija nalazi u zoni planiranoj za stanovanje manje gustine SMG-TIP 1.

Shodno navedenom, te uvidom u priloženu tehničku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja arhitektonskog projekta stambeno poslovnog objekta -elektro servis, 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 Bektašević Ekremu iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno poslovnog objekta -elektro servis, na katastarskoj parceli broj 324/1 KO Rasovo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi” broj 7/14, „Službeni list CG”, br. 96/22), 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).

II – Investitor Bektašević Ekrem iz Bijelog Polja je aktom broj UP 17-332/25-9 od 12. 2. 2025 godine, podnio Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju poslovnog objekta -automehaničarske radnje, na lokaciji - katastarskoj parceli broj 324/1 KO Rasovo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi” broj 7/14, „Službeni list CG”, br. 96/22). Nakon što je Služba glavnog gradskog arhitekta dana 28.2.2025. godine, donijela rješenje o davanju saglasnosti broj UP 17-332/25-9/1 u odnosu na gore navedeni zahtjev, imenovani je izvršio promjenu idejnog rješenja, shodno čemu je podnio novi zahtjev za davanje saglasnosti broj UP 17-332/25-84 od 13.08.2025. godine. Shodno drugačije utvrđenom činjeničnom stanju u postupku po zahtjevu broj UP 17-332/25-84 u odnosu na zahtjev broj UP 17-332/25-9/1, ovaj javnopravni organ je našao da se rješenje o davanju saglasnosti broj UP 17-332/25-9/1 od 28.02.2025. godine, ima poništiti, te se shodno članu 142 stav 1 Zakona o upravnom postupku („Službeni list CG” broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), poništavaju i sve pravne posljedice koje je to rješenje proizvelo.

U postupku izrade Glavnog projekta, a prije podnošenja zahtjeva za dobijanje građevinske dozvole, investitor je dužan da pribavi sve neophodne saglasnosti.

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:

- Bektašević Ekrem;

- arhivi