



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- 112/1

4. 11. 2025 godine.

Za: **KOS NERMINA**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/25 - 112 od 15.10.2025 godine.

Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje.

Poštovani,

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje stambenog objekta, projektovano od strane „Uniplan“ d.o.o. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 15. 10. 2025. godine, u 11:20:18 +02'00'', na lokaciji - katastarskoj parceli broj 681/6 KO Voljavac, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 7/14, „Službeni list CG“, br. 96/22).



S poštovanjem,
Arh. Abdulah Dobardžić, dipl.ing.
V. D. Glavnog gradskog arhitekta

Prilog: Rješenje broj: UP 17-332/25-112/1 od 4. 11. 2025 godine.



Broj: UP 17-332/25- 112/1

Bijelo Polje, 4. 11. 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 Kos Nermine iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje stambenog objekta, na lokaciji - katastarskoj parceli broj 681/6 KO Voljavac, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 7/14, „Službeni list CG“, br. 96/22), donosi:

RJEŠENJE

Daje se saglasnost, podnositeljki zahtjeva **Kos Nermini** iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, projektovano od strane „Uniplan“ d.o.o. Bijelo Polje, na katastarskoj parceli broj 681/6 KO Voljavac, 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).

Obrazloženje

Aktom broj UP 17-332/25-112 od 15. 10. 2025. godine, Službi glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, obratila se Kos Nermina iz Bijelog Polja, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 681/6 KO Voljavac, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 7/14, „Službeni list CG“, br. 96/22).

Uz zahtjev imenovana je dostavila idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, u zaštićenoj digitalnoj formi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta „Uniplan“ d.o.o. Bijelo Polje, dana 15. 10. 2025. godine, u 11:11:31 +02'00".

Sastavni dio idejnog rješenja su Urbanističko – tehnički uslovi broj 06/5-332/25-295/5-97 od 27. 6. 2025. godine, izdati od strane Sekretarijata za planiranje i 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.

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 da zadovolji sve potrebe stambenog 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 stanovanju. Objekat teži da ne optereti, ali svakako da do kraja definiše prostor, na način na koji prethodno izgrađena struktura u okruženju to zahtijeva.

Nadalje, uvidom u dostavljeno idejno rješenje, utvrđeno je da je planirana izgradnja stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 681/6 KO Voljavac, (površine 500 m²), spratnosti P+Pk (planom propisano P+1+Pk, tri nadzemne etaže bez obzira na njihovu nomenklaturu), bruto razvijene građevinske površine 130,70m², te površine pod objektom 71,73m². Urbanistički parametri su računati u odnosu na stambeni dio dvorišta u površini od 400m², (propisano 350m²-500m²). Ostvareni indeks zauzetosti na stambenom dijelu dvorišta iznosi 0,18 (planom propisan 0,3). Ostvareni indeks izgrađenosti na stambenom dijelu dvorišta iznosi 0,33 (planom propisan 1,0).

Objekat je propisno udaljen od susjednih parcela, shodno uslovima koji se odnose na građevinsku liniju. Na predmetnoj lokaciji obezbijeđena su dva (2) 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 prostora itd. Idejnim rješenjem ostvaren procenat ozelenjavanja iznosi 70%, što je u okvirima parametra datog kroz plansku dokumentaciju.

U funkcionalnom smislu planirani objekat je stambeni, sa jednom stambenom jedinicom dnevna zona u prizemlju dok je noćna zona u potkrovlju. Planirana namjena objekta (stambeni objekat) je u skladu sa Prostorno urbanističkim planom Opštine Bijelo Polje, budući da se predmetna lokacija nalazi u zoni planiranoj za izgradnju izvan građevinskog područja u ruralnim (seoskim) naseljima na poljoprivrednom zemljištu.

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 podnositeljki zahtjeva Kos Nermini iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 681/6 KO Voljavac, 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).

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:

- Kos Nermina;
- arhivi