



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: UP 17-332/25- 15/1

14. 3. 2025 godine.

Za: **D.O.O. „BIDO.CO“ BIJELO POLJE**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/25 - 15 od 28.02.2025. 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 objekta - magacin, projektovanog od strane D.O.O „INTESA Group“ Bijelo Polje, na lokaciji koju čine urbanističke parcele UP 90 i UP 91, na dijelu katastarskih parcela broj 82/9 i 82/3 KO Nedakuse, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Industrijske zone i područja terminala („Službeni list Crne Gore“ broj 05/17).

S poštovanjem,

Arh. Abdulah Dobardžić, dipl.ing.

V.D. Glavnog gradskog arhitekta

Dostavljeno:

- D.o.o. "Bido.Co" Bijelo Polje
- arhivi

Prilog: Rješenje broj: UP 17-332/25-15/1 od 14. 3. 2025 godine.

CRNA GORA  
OPŠTINA BIJELO POLJE  
Služba Glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP 17-332/25- 15/1  
Bijelo Polje, 14. 3. 2025 godine.

Služba glavnog gradskog arhitekta, na osnovu člana 87 u vezi sa stavom 4 tačka 1 i člana 88 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“ broj 64/17, 44/18, 11/19, 82/20, 86/22 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, 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 investitora D.o.o „Bido.Co“ Bijelo Polje, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta - magacin, na lokaciji koju čine urbanističke parcele UP 90 i UP 91, na dijelu katastarskih parcela broj 82/9 i 82/3 KO Nedakuse, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Industrijske zone i područja terminala“ („Službeni list Crne Gore“ broj 05/17), projektovano od strane D.O.O „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 28.02.2024. godine u 13:29:19 +01'00', donosi:

## RJEŠENJE

Investitoru D.O.O. „BIDO.CO“ iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta - magacin, projektovanog na urbanističkim parcelama UP 90 i UP 91, koje čine dijelovi katastarskih parcela broj 82/9 i 82/3 KO Nedakusi, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Industrijske zone i područja terminala („Službeni list CG - opštinski propisi“ broj 05/17), **u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima.**



## Obrazloženje

Aktom broj 17-332/25 - 15 od 28. 2. 2025 godine, investitor D.O.O. „BIDO.CO“ iz Bijelog Polja, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta - magacin, projektovanog na urbanističkim parcelama UP 90 i UP 91, koje čine dijelovi katastarskih parcela broj 82/9 i 82/3 KO Nedakusi, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Industrijske zone i područja terminala“ („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 05/17). Uz zahtjev dostavio je dokaz o uplati administrativne takse, kao i Idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađeno od strane D.O.O „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 28.02.2024. godine u 13:29:19 +01'00'.

Služba glavnog gradskog arhitekta je razmotrila predmetni zahtjev i dostavljeno idejno rješenje te 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, 82/20, 86/22 i 04/23), 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 Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana industrijske zone i područja terminala, utvrđeno je da će se pri rješavanju zahtjeva korisnika za gradnjom ili intervencijom na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeti 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. 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. Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. U ograđivanju koristiti tradicionalne elemente, forme i materijale.

Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana "Industrijske zone i područja terminala", urbanističke parcele UP 90 i UP 91, zona A, predviđene su za mješovitu namjenu (MN). Ovi sadržaji su pretežno planirani uz gradsku ulicu i Ulicu br. 21 i 25. U okviru ove namjene ne mogu se graditi objekti u funkciji stanovanja već samo sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti. Planirani sadržaji u okviru ove namjene: ugostiteljski objekti, trgovački (tržni) centri, izložbeni centri i sajmišta, poslovne zgrade i objekti uprave, kulture, privredni objekti, skladišta, stovarišta, zatvor, objekti koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni, komunalno-servisni objekti javnih preduzeća i privrednih društava, kao i objekte komunalnih servisa koje služe potrebama stanovnika područja (stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom-pumpne stanice), u skladu sa posebnim propisom.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje i urbanističko-tehničke uslove, broj 08-6293/10 od 28.10.2022 godine, izdate od strane Ministarstva ekologije prostornog planiranja i urbanizma- Direkcije za izdavanje urbanističko -tehničkih uslova, a shodno Elaboratu parcelacije po planskom dokumentu, ovjerenom od strane Uprave za katastar i državnu imovinu dana 25. 1. 2023 godine, konstatovano je da je na lokaciji, UP 90 i UP 91, koju čine dijelovi katastarskih parcela broj 82/9 i 82/3 KO Nedakusi (ukupne površine lokacije: 4597,00m<sup>2</sup>), projektovana izgradnja objekta – magacin, ukupne bruto građevinske površine objekta BRGP: 388,44m<sup>2</sup> (planom propisana maksimalna BRGP objekta na lokaciji: 7072,30m<sup>2</sup>); površine pod objektom: 388,44m<sup>2</sup> (planom propisana maksimalno na lokaciji: 2290,77 m<sup>2</sup>), kao i da je prikazan postojeći poslovni objekat, ukupne bruto građevinske površine BRGP: 1426,19m<sup>2</sup> i površine pod objektom 1206,88m<sup>2</sup>.



Za obračun indeksa izgrađenosti i indeksa zauzetosti parcele uzete su u obzir površine postojećeg i novoprojektovanog objekta, te je s tim u vezi indeks izgrađenosti: 0,39 (planom propisan maksimalno: 1,5), a indeks zauzetosti parcele: 0,35 (planom propisan maksimalno: 0,50). Spratnosti objekta: P (planom propisana maksimalna spratnost objekta na lokaciji: Su+P+1+Pk), sa ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji.

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, "GEODETING" d.o.o. iz Bijelog Polja, o tačnoj lokaciji planiranog objekta i obezbijeđenom prilazu lokaciji i objektu sa javne površine. Ovaj organ je uvidom u navedenu izjavu utvrdio da je obezbijeđen prilaz parceli sa postojećeg puta, katastarske parcele broj 264 KO Nedakuse (magistralni put), koja je upisana na ime Crna Gora subjekat raspolaganja Vlada Crne Gore.

Na osnovu uvida u Izmjene I dopune Detaljnog urbanistički plan "Industrijske zone i područja terminala" Opštine Bijelo Polje („Službeni list Crne Gore” broj 5/17) i predmetnu tehničku dokumentaciju, Služba Glavnog gradskog arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja arhitektonskog projekta izgradnje objekta - magacin, usaglašene sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovnim urbanističkim parametrima, propisanim navedenim planskim dokumentom.

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).

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Služba glavnog gradskog arhitekta je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru "Bido.Co" D.o.o. Bijelo Polje, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta - magacin, na lokaciji koju čine urbanističke parcele UP 90 I UP 91, na dijelu katastarskih parcela broj 82/9 i 82/3 KO Nedakuse, u zahvatu Izmjena I dopuna Detaljnog urbanističkog plana Industrijske zone I područja terminala („Službeni list Crne Gore” 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 prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u roku od 15 dana od prijema istog, preko Službe glavnog gradskog arhitekta.

**V.D. GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE**

Am. Abdulah Dobardžić, dipl.ing.



Dostavljeno:

- D.o.o. "Bido.Co" Bijelo Polje
- arhivi