



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- 32/3

6. 5. 2025 godine.

Za: **BAHOVIĆ MUŠO**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/25 - 32 od 21. 3. 2025 godine.

Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje.

Poštovani,

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji, o saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju postojećeg objekta sa dogradnjom i nadogradnjom, na dijelu urbanističke parcele UP 363, koji čini katastarska parcela broj 79/2 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja „Gornje Loznice” u Bijelom Polju („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 23/12).

S poštovanjem,



Abdulah Dobardžić, dipl. ing. arh.
V. D. Glavni gradski arhitekta



Prilog: Rješenje broj: UP 17-332/25-32/3 od 6. 5. 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- 32/3

Bijelo Polje, 6. 5. 2025 godine.

Služba glavnog gradskog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 stav 1, 2 i 3 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 investitora Bahović Muša iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju postojećeg objekta sa dogradnjom i nadogradnjom, na lokaciji – dijelu urbanističke parcele UP 363 koji čini katastarska parcela broj 79/2 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja „Gornje Loznice“ u Bijelom Polju („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 23/12), donosi:

RJEŠENJE

Podnosiocu zahtjeva, Bahović Mušu iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju postojećeg objekta sa dogradnjom i nadogradnjom, projektovano od strane „MEDITERAN COMPANY“ d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30. 4. 2025 godine, u 10:35:23 +02'00", na lokaciji – dijelu urbanističke parcele UP 363 koji čini katastarska parcela broj 79/2 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja „Gornje Loznice“ u Bijelom Polju („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 23/12), 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) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Obrazloženje

Aktom broj UP 17-332/25-32 od 21. 3. 2025 godine, Službi glavnog gradskog arhitekta opštine Bijelo Polje, obratio se Bahović Mušo za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju i dogradnju porodičnog stambenog objekta, projektovano od strane „MEDITERAN COMPANY“ d.o.o. Budva, na lokaciji - dijelu urbanističke parcele UP 363 koji čini katastarska parcela broj 79/2 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja „Gornje Loznice“ u Bijelom Polju („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 23/12).



Uz zahtjev imenovani je dostavio idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju i dogradnju porodičnog stambenog objekta u zaštićenoj digitalnoj formi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta „MEDITERAN COMPANY” d.o.o. Budva, dana 21. 3. 2025 godine, u 01:01:10 +01'00”.

Investitor je dostavio dopunu predmetnog zahtjeva zavedenu pod brojem UP 17-332/25-32/2 od 30. 4. 2025 godine, sa dopunjenim idejnim rješenjem arhitektonskog projekta, rekonstrukciju postojećeg objekta sa dogradnjom i nadogradnjom, projektovano od strane „MEDITERAN COMPANY” d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30. 4. 2025 godine, u 10:35:23 +02'00”.

Sastavni dio idejnog rješenja su Urbanističko – tehnički uslovi broj 06/5-332/24-266/3-105 od 17. 5. 2024 godine, izdati od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, te ovjerena i potpisana izjava projektanta, sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i ovjerena i potpisana Izjava licencirane geodetske organizacije D.O.O. „Geodeting” Bijelo Polje od 15. 1. 2025 godine, o tačnoj lokaciji planiranog objekta i obezbijeđenom pristupu lokaciji i objektu sa katastarske parcele broj 152/1 KO 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, glavni gradski arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta iz stava 1 istog člana, 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 saglasnost iz člana 22 stav 4 i 5.

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.

Članom 10 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG” broj 19/25), 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:

Uvidom u dostavljeno dopunjeno idejno rješenje utvrđeno je, da je planirana, rekonstrukcija postojećeg dijela objekta, bruto razvijene građevinske površine 395 m², spratnosti P+2, te dogradnja i nadogradnja dijela postojećeg objekta, bruto razvijene građevinske površine 136.04m², spratnosti P+1+Pk, (planom zadata spratnost P+2+Pk). Ukupna bruto razvijena građevinska površina novoprojektovanog objekta iznosi 531.04m². Ostvareni indeks zauzetosti je 0.34 (planom zadato 0.4), a indeks izgrađenosti 1.18 (planom zadato 1.6). Objekat je propisano udaljen od susjedne parcele, imajući u vidu da je sastavni dio tehničke dokumentacije i saglasnost susjeda da se objekat može graditi na udaljenosti manjoj od propisane. Ukoliko postojeći objekat zadire u novoplaniranu građevinsku liniju zadatu na nivou bloka, a ne ugrožava planiranu regulativu, isti, ukoliko nije prekoračio zadate parametre gradnje, može se dograditi odnosno nadgraditi do maksimalno zadatih parametara. Dogradnju objekta vršiti iza zadate građevinske linije, a nadgradnju je moguće vršiti nad čitavim objektom. Na predmetnoj lokaciji su obezbijeđena tri parking mjesta (planom zadato 1PM/stan).

Funkcionalna koncepcija ovog rješenja zasniva se na stvaranju objekta proste forme tradicionalnog arhitektonskog izraza, u kombinaciji tradicionalnih i savremenih materijala. Kolski

pristup parceli je postojeći, sa istočne i sjeverne strane parcele. Ulaz u objekat, predviđen je sa istočne strane u prizemnoj etaži. Parkiranje je predviđeno na parceli u sklopu partera.

Na postojećoj garaži se uklanjanja postojeći krov, nadograđuje se sprat i potkrovlje. Na prvom spratu nadograđenog dijela nalazi se otvoreni koncept dnevnog boravka, kuhinje i trpezarije, što doprinosi funkcionalnosti i prostranosti prostora. Pored toga, sprat obuhvata i terasu, toalet i hodnik, omogućavajući komforno i praktično korišćenje prostora. U okviru potkrovlja nadograđenog dijel predviđene su tri spavaće sobe, toalet i hodnik. Sobe su orijentisane ka istoku, severu i zapadu, čime se postiže optimalna osvetljenost i provetrenost prostora.

Shodno navedenom, te uvidom u Detaljni urbanistički plana naselja „Gornje Loznice” u Bijelom Polju („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 23/12), te priloženu tehničku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja arhitektonskog projekta za rekonstrukciju postojećeg objekta sa dogradnjom i nadogradnjom, usaglašene sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim 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 Bahović Mušu iz Bijelog Polja, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju postojećeg objekta sa dogradnjom i nadogradnjom, projektovano od strane „MEDITERAN COMPANY” d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30. 4. 2025 godine, u 10:35:23 +02'00”, na lokaciji - dijelu urbanističke parcele UP 363 koji čini katastarska parcela broj 79/2 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja „Gornje Loznice” u Bijelom Polju („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 23/12), 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) 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:

- podnosiocu zahtjeva;

- arhivi.