



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- 36/3

27. 05. 2025 godine.

Za: **KANALIĆ AZEM**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/25 - 36 od 04. 04. 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 za izgradnju poslovnog objekta, na lokaciji – dijelu urbanističke parcele UP 104 koji čini dio katastarske parcele broj 82/27 KO Nedakusi u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Industrijske zone i područja terminala („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 5/17).



Abdulah Dobardžić, dipl. ing. arh.
V. D. Glavnog gradskog arhitekta

Prilog: Rješenje broj: UP 17-332/25-36/3 od 27. 05. 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- 36/3

Bijelo Polje, 27. 05. 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 Kanalić Azema iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta, na lokaciji – dijelu urbanističke parcele UP 104 koji čini dio katastarske parcele broj 82/27 KO Nedakusi u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Industrijske zone i područja terminala („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 5/17), donosi:

RJEŠENJE

Podnosiocu zahtjeva **Kanalić Azemu** iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta, projektovano od strane „UNIPLAN“ d.o.o. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, dana 20.05.2025 godine, u 14:37:25 +02'00", na lokaciji -dijelu urbanističke parcele UP 104 koji čini dio katastarske parcele broj 82/27 KO Nedakusi u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Industrijske zone i područja terminala („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 5/17), 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 17-332/25-36 od 04.04.2025. godine, Službi glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, obratio se Kanalić Azem iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta, na lokaciji – dijelu urbanističke parcele UP 104 koji čini dio katastarske parcele broj 82/27 KO Nedakusi u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Industrijske zone i područja terminala („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 5/17).

Investitor je dostavio dopunu predmetnog zahtjeva zavedenu pod brojem UP 17-332/25-36/2 od 26.05.2025. godine sa dopunjenim idejnim rješenjem arhitektonskog projekta za

izgradnju poslovnog objekta projektovanim od strane „UNIPLAN“ d.o.o. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, dana 20.05.2025 godine, u 14:37:25 +02'00'

Sastavni dio idejnog rješenja su Urbanističko – tehnički uslovi broj 06/5-332/22-384/6-94 od 12.10.2023. 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.

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.

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 dostavljenu dopunu idejnog rješenja, utvrđeno je da je planirana izgradnja poslovnog objekta, na lokaciji -dijelu urbanističke parcele UP 104, koji čini dio katastarske parcele broj 82/27 KO Nedakusi u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Industrijske zone i područja terminala (prema Elaboratu parcelacije po DUP-u broj 15/3/25 od 27.03.2025. godine, ovjerenom od strane Uprave za nekretnine Crne Gore dana 14.04.2025. godine, površine 2446,00 m²), spratnosti P+1 (planom propisana Su+P+1), bruto razvijene građevinske površine 2980,00m². Ostvareni indeks zauzetosti je 0,41 (planom propisan maksimalno 0,5), a indeks izgrađenosti 0,81 (planom propisan maksimalno 1,0). Objekat je propisno udaljen od susjedne parcele, shodno uslovima koji se odnose na građevinsku liniju. Na predmetnoj lokaciji obezbijeđeno je 60 parking mjesta, dok je procenat ozelenjenosti 18,47%. Funkcionalna koncepcija planiranog objekta je poslovanje sa pratećim sadržajima i garažom u suterenu.

Shodno navedenom, te uvidom u Detaljni urbanistički plan „Industrijske zone i područja terminala“ -izmjene i dopune, opštine Bijelo Polje i priloženu tehničku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja arhitektonskog projekta izgradnje poslovnog objekta, usaglašene sa urbanističko – tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije, te 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 Kanalić Azemu iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju



poslovnog objekta, projektovano od strane „UNIPLAN“ d.o.o. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, dana 20.05.2025. godine, u 14:37:25 +02'00", na lokaciji -dijelu urbanističke parcele UP 104 koji čini dio katastarske parcele broj 82/27 KO Nedakusi u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Industrijske zone i područja terminala („Službeni list CG-opštinski propisi" broj 5/17), 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).

Pri obrazlaganju ovog rješenja, Služba glavnog gradskog arhitekta ukazuje da je prvostepeno rješenje donijeto uz izjašnjenje stranke o rezultatima ispitnog postupka, u smislu člana 112 Zakona o upravnom postupku, na način što je shodno prednje navedenom, investitor Kanalić Azem, postupajući po aktu Službe glavnog gradskog arhitekta broj 17-332/25-36/1 od 29.04.2025. godine, dostavio dopunjeno idejno rješenje, usklađeno sa primjedbama ovog organa.

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

Abdulah Dobardžić, dipl. ing. arh.



Dostavljeno:

- Kanalić Azemu,
- arhivi.