



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- 40/1

7. 5. 2025 godine.

Za: **SULJEVIĆ ALMASA**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/25 - 40 od 11. 4. 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 porodično stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 180/5 KO Rasovo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 07/14, "Službeni list CG" broj 96/22).

S poštovanjem,

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

Prilog: Rješenje broj: UP 17-332/25-40/1 od 7. 5. 2025 godine.



Broj: UP 17-332/25- 40/1

Bijelo Polje, 7. 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 Suljević Almase iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta porodično stambenog objekta, projektovano od strane „INTESA GROUP“ D. O. O. – Bijelo Polje, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 180/5 KO Rasovo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 07/14, „Službeni list CG“ broj 96/22), donosi:

RJEŠENJE

Podnositeljki zahtjeva, Suljević Almasi iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta porodično stambenog objekta, projektovano od strane „INTESA GROUP“ D.O.O. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 11. 4. 2025 godine, u 12:18:46 +02'00", na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 180/5 KO Rasovo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 07/14, „Službeni list CG“ broj 96/22), 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 17-332/25-40 od 11. 4. 2025 godine, Službi glavnog gradskog arhitekta opštine Bijelo Polje, obratila se Suljević Almasa iz Bijelog Polja, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta porodično stambenog objekta, projektovano od strane „INTESA GROUP“ D.O.O. - Bijelo Polje, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 180/5 KO Rasovo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 07/14, „Službeni list CG“ broj 96/22).

Uz zahtjev, imenovana je dostavila idejno rješenje arhitektonskog projekta porodično stambenog objekta, u zaštićenoj digitalnoj formi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta „INTESA GROUP“ D. O. O. – Bijelo Polje, dana 11. 4. 2025 godine, u 12:18:46 +02'00".



Sastavni dio idejnog rješenja su Urbanističko – tehnički uslovi broj 06/5-332/24-619/4-210 od 24. 9. 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 20. 12. 2025 godine, o tačnoj lokaciji planiranog objekta i obezbijeđenom pristupu lokaciji i objektu preko katastarske parcele broj 180/8 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:

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u okviru Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje, utvrđeno je da pri izgradnji objekata treba voditi računa o primjenjivanju arhitektonskih oblika i formi, kao i materijala koji odgovaraju arhitektonskom nasleđu pojedinih naselja. Arhitektura i materijalizacija objekta treba da budu usklađene sa funkcijom, klimatskim i graditeljskim kontekstom, kao i sa pejzažem. 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. Oblikovanje objekata treba da proizilazi iz potreba konkretne funkcije (stambeni, privredni, društveni i dr.).

Idejnim rješenjem, u dijelu materijalizacije i oblikovanja objekta, kao završna obrada fasade, korišćena je „demit“ fasada u kombinacija boja RAL 8025 i RAL 9003. Fasade su u oblikovanju i u materijalizaciji riješene tako da je vizuelno jasno definisana sama funkcija objekta koja je namijenjena porodičnom stanovanju. Planiran je viševodni krov, prekriven crijepom u boji RAL 8015, te nagiba 27°. Sva stolarija je od aluminijskih profila u bijeloj boji.

U smislu oblikovanja objekat je projektovan kao jedna konstruktivna cjelina koja svojom formom i funkcionalnošću daje specifičnu kompoziciju i funkcionalno rješenje samog objekta, a samim tim i naglašava arhitektonsko rješenje samog objekta.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta i urbanističko-tehničke uslove, utvrđeno je da se lokacija koju čini katastarska parcela broj 180/5 KO Rasovo, nalazi u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje u zoni predviđenoj za poljoprivredne površine (P), na kojima je moguća izgradnja pojedinačnih stambenih objekata u skladu sa pravilima građenja na poljoprivrednom zemljištu za SMG, kojim minimalna površina dijela parcele za individualno stanovanje iznosi 350m², a maksimalna 500m². Na predmetni prostor, shodno Prostorno urbanističkom planu primjenjuju se direktne smjernice, obzirom da je isti u zahvatu



Generalnog urbanističkog rješenja, a izvan definisanih granica DUP-ova (postojećih i planiranih). U tom smislu, prema tehničkoj dokumentaciji, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 180/5 KO Rasovo površine $P=500\text{m}^2$ (na koju površinu su računati urbanistički parametri), projektovana je izgradnja porodično stambenog objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta BGP: 173.42 m^2 (planom propisana maksimalna BGP objekta: 500 m^2); indeks izgrađenosti parcele: 0,34 (planom propisan maksimalno: 1,00); površine pod objektom 89.22m^2 , indeks zauzetosti parcele: 0,18 (planom propisan maksimalno: 0,30); spratnost objekta je: P+1 (planom propisana maksimalna spratnost stambene zgrade: P+1+Pk, ili tri etaže bez obzira na njihovu nomenklaturu-podzemne ili nadzemne), sa ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom lokaciji i objektu. Na predmetnoj lokaciji je obezbijeđeno jedno parking mjesto (planom zadato 1PM/stan), dok je stepen ozelenjenosti 60%.

Shodno navedenom, uvidom u Prostorno - urbanistički plan Opštine Bijelo Polje ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 07/14, "Službeni list CG" broj 96/22) i predmetnu tehničku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike idejnog rješenja arhitektonskog projekta porodično stambenog objekta, usaglašene sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovnim urbanističkim parametrima, propisanim navedenim planskim dokumentom..

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Služba glavnog gradskog arhitekta je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocima zahtjeva Suljević Almasi iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta porodično stambenog objekta, projektovanog od strane d.o.o. "INTESA GROUP" D. O. O. - Bijelo Polje, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 180/5 KO Rasovo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje ("Službeni list CG-opštinski propisi" broj 07/14, "Službeni list CG" broj 96/22), 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.