



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- 45/1

8. 5. 2025 godine.

Za: **RUTOVIĆ RAJKA**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/25 - 45 od 16. 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 za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje objekata za smještaj turista sa pratećim ugostiteljskom objektom, projektovano od strane „UNIPLAN” d.o.o. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 15. 4. 2025 godine, u 12:05:24 +02'00", na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 2247 KO Majstorovina, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 7/14) i Izmjena i dopuna Prostorno - urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list Crne Gore” broj 96/22).

S poštovanjem,

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

Prilog: Rješenje broj: UP 17-332/25-45/1 od 8. 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- 45/1

Bijelo Polje, 8. 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 investitorke Rutović Rajke iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata za smještaj turista sa pratećim ugostiteljskom objektom, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 2247 KO Majstorovina, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 7/14) i Izmjena i dopuna Prostorno - urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list Crne Gore“ broj 96/22), donosi:

RJEŠENJE

Podnositeljki zahtjeva **Rutović Rajki** iz Podgorice, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata za smještaj turista sa pratećim ugostiteljskom objektom, projektovano od strane „UNIPLAN“ d.o.o. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 15.04.2025. godine, u 12:05:24 +02'00", na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 2247 KO Majstorovina, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 7/14) i Izmjena i dopuna Prostorno - urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list Crne Gore“ 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 17-332/25-45 od 16.04.2025. godine, Službi glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, obratila se Rutović Rajka iz Podgorice za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata za smještaj turista sa pratećim ugostiteljskom objektom, projektovano od strane „UNIPLAN“ d.o.o. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 15.04.2025. godine, u 12:05:24 +02'00", na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 2247 KO Majstorovina, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 7/14) i Izmjena i dopuna Prostorno - urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list Crne Gore“ broj 96/22).

Uz zahtjev imenovana je dostavila idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata za smještaj turista sa pratećim ugostiteljskom objektom u zaštićenoj digitalnoj formi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta „UNIPLAN“ d.o.o. Bijelo Polje, dana 15.04.2025. godine, u 12:05:24 +02'00”.

Sastavni dio idejnog rješenja su Urbanističko – tehnički uslovi broj 06/5-332/2-53/4-26 od 13.02.2025. 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 05.10.2024. godine, o tačnoj lokaciji planiranog objekta i obezbijeđenom pristupu lokaciji i objektu sa postojećeg asfaltnog puta koji prelazi preko KP 2247 KO Majstorovina a koji nije upisan u katastarskom operatu.

Ordreom 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:

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja u okviru Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje, utvrđeno je da izgradnju objekata treba projektovati u duhu i skladu sa postojećim objektima i u skladu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata. U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način, prirodne materijale i dr. Fasade objekata su predviđene od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni. Krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni. Za sve objekte preporučuju se kosi krovovi dvovodni ili četvorovodni a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača.

Idejnim rješenjem, u dijelu materijalizacije i oblikovanja objekata, kao završna obrada korišten je fasadni pravougaoni kamen u nijansama sive boje, drvo i bavalit u boji RAL 9016. Krovovi pojedinačnih objekata za smještaj turista -bungalova su pokriveni mediteran crijepom, dvovodni nagiba 25 °, dok je objekat restorana takođe pokriven mediteran crijepom, četvorovodni nagiba 20 °. Arhitektura svih objekata je oblikovnošću i materijalizacijom uklopljena u prirodni ambijent lokacije i u skladu je sa namjenom.



Uvidom u dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta i urbanističko-tehničke uslove, utvrđeno je da se lokacija koju čini katastarska parcela broj 2247 KO Majstorovina nalazi u zoni planiranoj za izgradnju izvan građevinskog područja u ruralnim (seoskim) naseljima na šumskom zemljištu. U okviru ove namjene moguća je izgradnja objekata turističkog, vodnog i rekreativnog karaktera, objekata za održavanje i eksploataciju šuma kao i pristupnih saobraćajnih površina i prateće infrastrukture. U tom smislu, prema tehničkoj dokumentaciji, planirana izgradnja objekata za smještaj turista sa pratećim ugostiteljskom objektom na lokaciji - katastarskoj parceli broj 2247 KO Majstorovina (površine 14087 m²) spratnosti P+0 (planom propisana maksimalno P+1+Pk), bruto razvijene građevinske površine 392,20m² (planom propisana maksimalna BGP objekta 400 m²). Ostvareni indeks zauzetosti je 0,028, a indeks izgrađenosti 0,028. Objekat je propisno udaljen od susjedne parcele, shodno uslovima koji se odnose na građevinsku liniju. Na predmetnoj lokaciji obezbijeđeno je 16 parking mjesta a procenat ozelenjenosti parcele iznosi 90,50%. Funkcionalna koncepcija planiranog objekta je turističko stanovanje sa pratećim sadržajima.

Shodno navedenom, te uvidom u Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 7/14) i Izmjena i dopuna Prostorno - urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list Crne Gore” broj 96/22) i priloženu tehničku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja arhitektonskog projekta izgradnje objekta porodične kuće, 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 podnosiocu zahtjeva Rutović Rajki iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata za smještaj turista sa pratećim ugostiteljskom objektom, projektovano od strane „UNIPLAN” d.o.o. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 15.04.2025. godine, u 12:05:24 +02'00”, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 2247 KO Majstorovina, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 7/14) i Izmjena i dopuna Prostorno - urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list Crne Gore” 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:

- Rutović Rajki
- arhivi