



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- 49/1

27. 5. 2025 godine.

Za: **Salković Besim**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/25 - 49 od 28. 4. 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 turističko ugostiteljskog objekata za smještaj turista - bungalova, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 156/14 KO Gubavač 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. Glavnog gradskog arhitekta

Prilog: Rješenje broj: UP 17-332/25-49/1 od 27. 5. 2025 godine.



Broj: UP 17-332/25- 49/1

Bijelo Polje, 27. 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 Besima Salkovića iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta bungalova, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 156/14 KO Gubavač 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

Podnosiocu zahtjeva Besimu Salkoviću iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost na idejno rješenje** arhitektonskog projekta turističko ugostiteljskog objekata za smještaj turista/bungalova, projektovano od strane „UNIPLAN“ d.o.o. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 25. 4. 2025 godine, u 13:09:40 +02'00", na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 156/14 KO Gubavač 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 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 17-332/25-49 od 28. 4. 2025 godine, Službi glavnog gradskog arhitekta opštine Bijelo Polje, obratio se Besim Salković iz Bijelog Polja, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta turističko ugostiteljskog objekata za smještaj turista/bungalova, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 156/14 KO Gubavač 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 imenovani je dostavio idejno rješenje arhitektonskog projekta turističkih objekata/bungalova, u zaštićenoj digitalnoj formi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta „UNIPLAN“

d. o. o. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 25. 4. 2025 godine, u 13:09:40 +02'00".

Sastavni dio idejnog rješenja su Urbanističko – tehnički uslovi broj 06/5-333/24–151/5-55 od 27. 3. 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 službena konstatacija - izjava licencirane geodetske organizacije „Geodeting” d.o.o. Bijelo Polje od 13. 3. 2024 godine, o tačnoj lokaciji planiranog objekta i obezbijeđenom pristupu lokaciji i objektu.

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.

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:

Urbanističko – tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije, utvrđeno je da kod objekata treba primjenjivati arhitektonske oblike i forme, kao i materijale koji odgovaraju arhitektonskom nasleđu pojedinih naselja. Arhitektura i materijalizacija objekta treba da bude usklađena 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 voditi račun o primjeni onih formi i načina pokrivanja koji su dominantni u postojećim strukturama, pri oblikovanju objekata ostvariti vizuelnu harmoniju sa prirodnim okruženjem, interakciju sa prirodnim ekološko – geološkim karakteristikama, izgled objekta u skladu sa kulturnim okruženjem u kojem funkcioniše, sjediniti kulturne motive i tradicionalne stilove, izvorne arhitekture u projektovanju i asimiliranju u lokalni kulturni koncept.

Idejnim rješenjem, u dijelu materijalizacije i oblikovanja objekta, kao završna obrada fasade korišćene su drvene pregrade debljine 10cm, obložene završnim slojem od drveta, dok je soklo obloženo kamenom, kako je to detaljno razradjeno u grafičkom prilogu Idejnog rješenja. Ograde na terasama su od drveta. Prozori i balkonska vrata su od PVC profila u antracit boji. Krovni pokrivač je od lima također u antracit boji.

Nadalje, uvidom u dostavljeno idejno rješenje, utvrđeno je da je planirana izgradnja turističko ugostiteljskih objekata tipa bungalovi (tri objekta), na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 156/14 KO Gubavač, površine 700 m², spratnosti P+G/ prizemlje sa galerijom (planom propisane dvije nadzemne etaže). BRGP pojedinačnog objekta je 31.67m² (planom propisano 48m²), dok je ukupna BRGP svih objekata na predmetnoj parceli 95.01m², te je ostvareni indeks izgrađenosti 0,13 (planom propisan maksimalno 0,8). Površina pod objektom, pojedinačnog objekta iznosi 23.70m² (planom propisano 24m²), dok je ukupna površina pod svim planiranim objektima 71.1m², što čini indeks zauzetost od 0,10 (planom propisano 0,4). Isti je propisno udaljen od

Bijelo Polje
arhitekta
POLJE

susjedne parcele, shodno uslovima koji se odnose na građevinsku liniju. Na predmetnoj lokaciji obezbijeđena su 3 parking mjesta, dok je stepen ozelenjavanja 70%.

U funkcionalnom smislu, planirani objekti su namijenjeni turističkom stanovanju tipa bungalovi. Planirana namjena objekta je u skladu sa Prostorno urbanističkim planom opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 7/14) i Izmjenama i dopunama Prostorno - urbanističkog plana opštine Bijelo Polje („Službeni list Crne Gore” broj 96/22), budući da se predmetna lokacija nalazi u zoni planiranoj za izgradnju izvan građevinskog područja na poljoprivrednom zemljištu, gdje se daje mogućnost za izgradnju objekata za potrebe turizma (eko turizam – eko hotel, motel, objekti turističkog smještaja u domaćinstvu, seoskom domaćinstvu, smještaj u seoskom turizmu, etno-sela, kampovi i sl.), čiji su sadržaji u skladu sa opštim smjernicama koje se odnose na sadržaje i vrstu turizma za određena područja i njihove karakteristike.

Shodno navedenom, te uvidom u Prostorno urbanističkog plana opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 7/14) i Izmjene i dopune Prostorno - urbanističkog plana opštine Bijelo Polje („Službeni list Crne Gore” broj 96/22), te priloženu tehničku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja arhitektonskog projekta turističko ugostiteljskih objekata- bungalova, usaglašene sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju, osnovnim 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 Besimu Salkoviću iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta turističko ugostiteljskog objekata za smještaj turista/ bungalova, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 156/14 KO Gubavač 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. GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE

Abdulah Dobardžić, dipl. ing. arh.

Dostavljeno:

- Besimu Salkoviću;

- arhivi.