



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- 50/1

27.05.2025. godine.

Za: **„IDEAL CRNA GORA“ D.O.O. BIJELO POLJE**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/25 - 50 od 05.05.2025. 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 industrijskog objekta - magacina sa administracijom, na lokaciji – dijelu urbanističke parcele UP 124, UP 125 i dijelu UP 126, koje čine katastarske parcele broj 77/14, 77/15, 77/16, 77/17 i 77/18 sve KO Nedakusi, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Industrijske zone i područja terminala” -izmjene i dopune, opština Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 5/17).



S poštovanjem,

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

Prilog: Rješenje broj: UP 17-332/25-50/1 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- 50/1

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 „IDEAL CRNA GORA“ d.o.o. iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju industrijskog objekta-magacina sa administracijom, na lokaciji – dijelu urbanističke parcele UP 124, UP 125 i dijelu UP 126, koje čine katastarske parcele broj 77/14, 77/15, 77/16, 77/17 i 77/18 sve KO Nedakusi, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Industrijske zone i područja terminala“ -izmjene i dopune, opština Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 05/17), donosi:

RJEŠENJE

Podnosiocu zahtjeva „IDEAL CRNA GORA“ D.O.O. iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju industrijskog objekta-magacina sa administracijom, projektovano od strane „BIHOR ING“ d.o.o. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 05.05.2025. godine, u 06:53:09 +02'00", na lokaciji – dijelu urbanističke parcele UP 124, UP 125 i dijelu UP 126, koje čine katastarske parcele broj 77/14, 77/15, 77/16, 77/17 i 77/18 sve KO Nedakusi, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Industrijske zone i područja terminala“ -izmjene i dopune („Sl. List CG – opštinski propisi“ broj 05/17), opština Bijelo Polje („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 17-332/25-50 od 05.05.2025. godine, Službi glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, obratio se „IDEAL CRNA GORA“ D.O.O. iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju industrijskog objekta-magacina sa administracijom, na lokaciji – dijelu urbanističke parcele UP 124, UP 125 i dijelu UP 126, koje čine katastarske parcele broj 77/14, 77/15, 77/16, 77/17 i 77/18 sve KO Nedakusi, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Industrijske zone i područja terminala“ -izmjene i dopune, opština Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 5/17).

Uz zahtjev imenovani je dostavio idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju industrijskog objekta-magacina sa administracijom, objekta u zaštićenoj digitalnoj formi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta „BIHOR ING” D. O. O. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 05.05.2025. godine, u 06:53:09 +02'00”.

Sastavni dio idejnog rješenja su Urbanističko – tehnički uslovi broj 06-333/24-5465/7 od 05.08.2024. godine, izdati od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine Podgorica, 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 16.04.2025. godine, o tačnoj lokaciji planiranog objekta i obezbijeđenom pristupu lokaciji i objektu sa katastarske parcele broj 264/1 KO Nedakusi.

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, navedeno je da u izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture i prirodne materijale ukomponovane na savremen način. Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni. Za sve objekte se preporučuju kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krovni pokrivač je crijep, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal. Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.

Idejnim rješenjem, u dijelu materijalizacije i oblikovanja objekta, kao završna obrada fasade korišćen je sendvič panelni lim, sa ispunom od poliuretana, u kombinaciji RAL 7016 i RAL 7037. Na administrativnom dijelu objekta predviđena je kombinacija alubond fasade i polustrukturalne fasade. Planiran je dvovodni krov, prekriven krovnim sendvič limom, nagiba 4°, boje RAL 7026. Sva stolarija je od AL profila, boje RAL 7040.

Nadalje, uvidom u dostavljeno idejno rješenje, utvrđeno je da je planirana izgradnja industrijskog objekta-magacina sa administracijom, na lokaciji - dijelu urbanističke parcele UP 124, UP 125 i dijelu UP 126, koje čine katastarske parcele broj 77/14, 77/15, 77/16, 77/17 i 77/18 KO Nedakusi (prema Elaboratu parcelacije po DUP-u broj 2/3/25 od 06.03.2025. godine, ovjerenom od strane Uprave za nekretnine Crne Gore dana 23.04.2025. godine, površine 8214,00 m²), spratnosti P+1 (planom propisana maksimalno dvije nadzemne etaže), bruto razvijene građevinske površine 2220,00m². Ostvareni indeks zauzetosti je 0,24 (planom propisan maksimalno 0,5), a indeks izgrađenosti 0,27 (planom propisan maksimalno 1,0). Isti je propisno



udaljen od susjedne parcele, shodno uslovima koji se odnose na građevinsku liniju. Na predmetnoj lokaciji obezbijeđena su 43 parking mjesta, dok je stepen ozelenjavanja 33%.

U funkcionalnom smislu, planirani objekat je magacin sa administracijom. Planirana namjena objekta je u skladu sa Detaljnim urbanističkim planom „Industrijska zona i područja terminala” -izmjene i dopune („Sl. List CG – opštinski propisi” br. 05/17), budući da se predmetna lokacija nalazi u zoni planiranoj za površine za industriju i proizvodnju, koje su planskim dokumentom namijenjene razvoju privrede, koja nije dozvoljena u drugim područjima.

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 industrijskog objekta-magacina sa administracijom, 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 „IDEAL CRNA GORA” d.o.o. iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju industrijskog objekta-magacina sa administracijom, na lokaciji – dijelu urbanističke parcele UP 124, UP 125 i dijelu UP 126, koje čine katastarske parcele broj 77/14, 77/15, 77/16, 77/17 i 77/18 sve KO Nedakusi, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Industrijske zone i područja terminala” -izmjene i dopune, opština Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 5/17), 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).

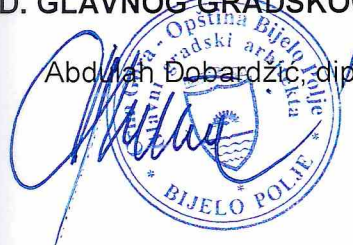
Pri obrazlaganju ovog rješenja, Služba glavnog gradskog arhitekta ukazuje da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjenja stranke o rezultatima ispitnog postupka, budući da je zahtjev stranke u cjelosti usvojen (član 113 Zakona o upravnom postupku).

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:

- „IDEAL CRNA GORA” D.O.O.
- arhivi.