



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- 90/1

12. 9. 2025 godine.

Za: **HOT IBRAHIM**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/25 - 90 od 4. 9. 2025 godine.

Predmet: Dostava rješenja.

Poštovani,

Dostavlja se rješenje, broj i datum gornji, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta – vikend kuća, na katastarskoj parceli broj 1934 KO Pećarska, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi” broj 7/14, „Službeni list CG”, br. 96/22).

S poštovanjem,


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

Prilog: Rješenje broj: UP 17-332/25-90/1 od 12. 9. 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 - 90/1

Bijelo Polje, 12. 9. 2025 godine.

Služba glavnog gradskog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 stav 1, 2, 3 i člana 23, Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“ broj 19/25 i 92/25), 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 Hot Ibrahima iz Bijelog Polja, za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta – vikend kuća, na katastarskoj parceli broj 1934 KO Pećarska, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 7/14, „Službeni list CG“, br. 96/22), donosi:

RJEŠENJE

Daje se saglasnost, podnosiocu zahtjeva **Hot Ibrahimu** iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta – vikend kuća, projektovano od strane d.o.o. „Intesa group“ iz Bijelog Polja, na katastarskoj parceli broj 1934 KO Pećarska, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 7/14, „Službeni list CG“, br. 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 - 90 od 4. 9. 2025 godine, Službi glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, obratio se Hot Ibrahim i Bijelog Polja, zahtjevom za saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, stambenog objekta – vikend kuća, na katastarskoj parceli broj 1934 KO Pećarska, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 7/14, „Službeni list CG“, br. 96/22).

Uz zahtjev imenovani je dostavio idejno rješenje arhitektonskog projekta, stambenog objekta – vikend kuća, u zaštićenoj digitalnoj formi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta d.o.o. „Intesa group“ Bijelo Polje, dana 4. 9. 2025 godine, u 10:30:44 +02'00”.

Sastavni dio idejnog rješenja su Urbanističko – tehnički uslovi broj 06/5 - 332/25 - 450/1 - 141 od 19. 8. 2025 godine, izdati od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje.

Odredbom člana 22 stav 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“ broj 19/25 i 92/25), 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.

Shodno članu 8 stav 2, Zakona o Izgradnji objekata (Sl. List br. 19/25), tehničku dokumentaciju izraditi u skladu sa urbanističko – tehničkim uslovima, zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Nadalje, članom 10 ovog zakona, 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 smjernica za oblikovanje i materijalizaciju, naglašeno je da izgradnju objekata treba projektovati u duhu i skladu sa postojećim objektima i u skladu sa ambijentom, te koristiti elemente tradicionalne arhitekture podneblja ukomponovane na savremen način, prirodne materijale itd. Fasade objekta, kao i krovne ravni su predviđene od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni. Preporuka je da krovovi budu kosi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanih objekata i kombinovani, dok je nagib krovne ravni u funkciji odabranog krovnog pokrivača.

Nadalje, urbanističko – tehničkim uslovima je propisano da se katastarska parcela broj 1934 KO Pećarska, nalazi u zoni planiranoj za izgradnju izvan građevinskog područja u ruralnim (seoskim) naseljima na poljoprivrednom zemljištu.

Izvan građevinskih područja naselja moguća je izgradnja privrednih, turističkih i drugih objekata, uključujući stambene objekte poljoprivrednih domaćinstava.

Za predmetnu lokaciju, utvrđeni su sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0.4 na ukupnoj parceli, 0.3 na stambenom dijelu dvorišta, zatim indeks izgrađenosti 0.8 na ukupnoj parceli, 1.0 na stambenom dijelu dvorišta, te spratnost P+1+Pk (tri nadzemne etaže bez obzira na nomenklaturu). Građevinska linija prema pristupnom putu je 3m, prema rijeci Bistrici 10m od granice parcele, a minimalna udaljenost slobodnostojećeg objekta od susjedne parcele je 5 m. Na individualnim parcelama potrebno je obezbijediti min. jedno parking mjesto po stanu, dok je u okviru individualnog stanovanja neophodno obezbijediti min. 30-40% zelenih površina, u zavisnosti od položaja parcele, zone stanovanja, namjene šireg prostora itd.

Uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta, konstatovano je da je planirana izgradnja stambenog objekta – vikend kuće na katastarskoj parceli broj 1934 KO Pećarska, površine 1174m² (stambeni dio dvorišta min. 350m² – max. 500m²), za koji su primijenjeni dati urbanistički parametri.

Projektovani stambeni objekat – vikend kuća, je u skladu sa planiranom namjenom, ukupne bruto razvijene građevinske površine 107.68 m², te površine pod objektom od 55.64 m², tako da je ostvareni indeks izgrađenosti – 0.21 (propisan 1.0 na stambenom dijelu dvorišta), a ostvareni indeks zauzetosti 0.11 (propisan 0.3 na stambenom dijelu dvorišta).

Bij
arhu
LO PC

Spratnost planiranog objekta je P+Pk, projektovan je u okviru zadatih građevinskih linija, sa obezbijeđena dva parking mjesta, te 62% zelenih površina, što je u skladu sa UTU.

Idejnim rješenjem, u dijelu materijalizacije i oblikovanja objekta, kao završna obrada fasade korišćena je kombinacija drvenih panela i kamene obloge sa dijelovima lima u boji RAL 9004. Spoljna stolarija, uključujući prozore i ulazna vrata, izrađena je od PVC profila u elegantnoj antracit nijansi.

Da bi se postigla sama vizuelna umjetnost arhitektonskog oblikovanja i ukomponovala kompletna 3D vizuelizacija, svi detalji na fasadi kao i materijali su projektovani da zadovolje sve standarde i normative za ovu vrstu objekata.

Krov je projektovan kao dvovodni, nagiba 45°, sa svim potrebnim termo i hidro izolacionim slojevima čime pruža trajnost i minimalistički dizajn. Prekriven je limom boje RAL9004.

Shodno navedenom, te uvidom u priloženu tehničku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja, arhitektonskog projekta, stambenog objekta – vikend kuća, usaglašene sa urbanističko – tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, 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 Hot Ibrahimu iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta – vikend kuće, na katastarskoj parceli broj 1934 KO Pećarska, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi” broj 7/14, „Službeni list CG”, br. 96/22), 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).

U postupku izrade Glavnog projekta, a prije podnošenja zahtjeva za dobijanje građevinske dozvole, investitor je dužan da pribavi sve neophodne saglasnosti.

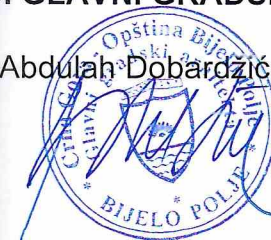
Pri obrazlaganju ovog rješenja, Služba glavnog gradskog arhitekta ukazuje da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjenja stranke o rezultatima ispitnog postupka, budući da je zahtjev stranke u cjelosti usvojen (član 113 Zakona o upravnom postupku).

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:

- Hot Ibrahimu;

- arhivi.