



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- 95/1

1. 10. 2025 godine.

Za: **SALKOVIĆ EMINA**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/25 - 95 od 9. 9. 2025 godine.

Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje.

Poštovani,

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, na urbanističkoj parceli broj UP 478, koju čini dio katastarske parcele broj 812 KO Potkrajci, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Industrijska zona i područje terminala („Sl. list CG - opštinski propisi” broj 5/17).

S poštovanjem,

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

Prilog: Rješenje broj: UP 17-332/25-95/1 od 1. 10. 2025 godine.



Broj: UP 17 - 332/25 - 95/1

Bijelo Polje, 1. 10. 2025 godine.

Služba glavnog gradskog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 stav 1, 2 i 3, 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 Salković Emine iz Bijelog Polja, za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje stambenog objekta, na urbanističkoj parceli UP 478, koju čini dio katastarske parcele broj 812 KO Potkrajci, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Industrijska zona i područje terminala („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 5/17), donosi:

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnositeljki zahtjeva **Salković Emini** iz Bijelog Polja, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje stambenog objekta, projektovano od strane d.o.o. „Intesa Group“ iz Bijelog Polja, na urbanističkoj parceli UP 478, koju čini dio katastarske parcele broj 812 KO Potkrajci, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Industrijska zona i područje terminala („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 5/17), u pogledu usaglašenosti sa urbanističko – tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja 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 - 95 od 9. 9. 2025 godine, Službi glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, obratila se Salković Emina iz Bijelog Polja, zahtjevom za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, na urbanističkoj parceli UP 478, koju čini katastarske parcele broj 812 KO Potkrajci, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Industrijska zona i područje terminala („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 5/17).

Uz zahtjev imenovana je dostavila idejno rješenje, te dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, u zaštićenoj digitalnoj formi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, d.o.o. „Intesa Group“ Bijelo Polje, dana 30. 9. 2025. godine, u 13:23:26 +02'00”.

Sastavni dio dopunjenog idejnog rješenja su Urbanističko – tehnički uslovi broj 06/5-332/25-307/5-100 od 23. 7. 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.

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 arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Kako se radi uglavnom o stambenim objektima koji se implementiraju u već djelimično izgrađen prostor, novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprijede postojeći ambijent. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže stambenu namjenu objekta, a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata. 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.

Nadalje, urbanističko – tehničkim uslovima, je propisano da se urbanistička parcela UP 478 nalazi u zoni koja je Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana Industrijske zone i područja terminala planirana za stanovanje male gustine (SMG) u zoni B gdje je stanovanje definisano kao pretežna namjena.

Geodetski elementi za obilježavanje građevinske linije, odnosno koordinate tačaka građevinske linije dati su u grafičkom prilogu planskog dokumenta i sastavni su dio urbanističko – tehničkih uslova. Novi objekti se postavljaju na ili iza zadate građevinske linije. Minimalna udaljenost novog objekta od susjedne parcele i javnog prilaza za koji nije precizirana građevinska linija, a s obzirom na izgrađenost prostora i oblik parcele je 2,5m.

Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele. Parkiranje treba obezbijediti po principu jedno parking mjesto na jedan stan.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, konstatovano je da je projektovani stambeni objekat u skladu sa planiranom namjenom, na urbanističkoj parceli UP 478, koju čini dio katastarske parcele broj 812 KO Potkrajci (površine 717 m², prema Elaboratu parcelacije po DUP-u koji je sastavni dio Idejnog rješenja), bruto razvijene građevinske površine – 133,40m² (propisano max. 500m²), te površine pod objektom 133,40m². Ostvareni indeks zauzetosti iznosi 0.19 (propisan 0.30), ostvareni indeks izgrađenosti iznosi 0.19 (propisan 0.68), te spratnost P+0 (propisane tri nadzemne etaže, P+1+Pk). Objekat je projektovan u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni procenat zelenila na parceli je 69.57%, dok je u okviru parcele obezbijeđeno jedno parking mjesto, što je u skladu sa UTU.

U smislu oblikovanja, objekat je inkorporiran i oblikovno riješen u zoni gradnje kao i oblika lokacije na kojoj se gradi. Samo arhitektonsko rješenje u pogledu gabarita i visinske regulacije

objekta je vizuelno definisano u skladu sa namjenom objekta kao i prostor oko njega. Saobraćajne površine u okviru lokacije su prilagođene samoj lokaciji kao i uređenju lokacije a samim tim nesmetanom funkcionisanju u okviru parcele. Planirani objekat je u funkciji porodičnog stanovanja, sa jednom stambenom jedinicom organizovanom u prizemlju.

Spoljna stolarija, uključujući prozore i ulazna vrata, izrađena je od PVC profila u bijeloj boji. Osnovni projektovani krov je viševodni, nagiba 25°, pokriven crijepom Continental plus 9 engoba crna natural mat boja. Zidovi fasadne ispune i parapetni zidovi zidani su termo blokom debljine 20cm, termoizolacija je expandirani polustiren debljine 10cm, čime se postiže maksimalna energetska efikasnost objekta, a završna obrada je u boji RAL 9016.

Shodno navedenom, te uvidom u priloženu tehničku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog dopunjenog idejnog rješenja arhitektonskog projekta stambenog objekta, usaglašen 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 podnositeljki zahtjeva Salković Emini iz Bijelog Polja, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje stambenog objekta, na urbanističkoj parceli UP 478, koju čini dio katastarske parcele broj 812 KO Potkrajci, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Industrijska zona i područje terminala („Sl. 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).

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

Shodno članu 8 stav 2, Zakona o izgradnji objekata (Sl. List br. 19/25 I 92/25), tehničku dokumentaciju izraditi u skladu sa urbanističko – tehničkim uslovima, zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

U slučaju da se glavnim projektom izmijene elementi idejnog rješenja na osnovu koga je data saglasnost glavnog gradskog arhitekta, investitor je dužan da pribavi novu saglasnost, shodno članu 48 stav 3 pomenutog zakona.

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:

- Salković Emina;
- arhivi.