



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- 98/1

29. 9. 2025 godine.

Za: **BRČVAK HAJRIZ**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/25 - 98 od 10. 9. 2025 godine.

Predmet: Dostava rješenja.

Poštovani,

Dostavlja se rješenje, broj i datum gornji, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta - vikendice, na katastarskoj parceli broj 863 KO Bistrica, u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja za sekundarni opštinski centar Bistrica, Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi” broj 7/14), Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana opštine Bijelo Polje „Službeni list CG”, br. 96/22).

S poštovanjem,

Abdulah Dobardžić dipl.ing.arh.

V. D. Glavnog gradskog arhitekta

Prilog: Rješenje broj: UP 17-332/25-98/1 od 29. 9. 2025 godine.



Broj: UP 17 - 332/25 - 98/1

Bijelo Polje, 29. 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 Brčvak Hajriza iz Bara, za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta - vikendice, na katastarskoj parceli broj 863 KO Bistrica, u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja za sekundarni opštinski centar Bistrica, Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 7/14), Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana opštine Bijelo Polje „Službeni list CG“, br. 96/22), donosi:

RJEŠENJE

Podnosiocu zahtjeva **Brčvak Hajrizu** iz Bara, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta - vikendice, projektovano od strane d.o.o. „STUDIO ASPEQT“ iz Bara, na katastarskoj parceli broj 863 KO Bistrica, u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja za sekundarni opštinski centar Bistrica, Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 7/14), Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana opštine Bijelo Polje „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 - 98 od 10. 9. 2025 godine, Službi glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, obratio se Brčvak Hajriz iz Bijelog Polja, zahtjevom za saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, stambenog objekta - vikendice, na katastarskoj parceli broj 863 KO Bistrica, u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja za sekundarni opštinski centar Bistrica, Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 7/14), Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana opštine Bijelo Polje „Službeni list CG“, br. 96/22).

Uz zahtjev imenovani je dostavio idejno rješenje arhitektonskog projekta, stambenog objekta, u zaštićenoj digitalnoj formi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta d.o.o. „STUDIO ASPEQT“ iz Bara, dana 9. 9. 2025 godine, u 09:12:23 +02'00”.

Sastavni dio idejnog rješenja su Urbanističko – tehnički uslovi broj 032-332/25–374/2 od 15. 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 I 92/25), 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, utvrđeno je da kod objekata treba primjenjivati arhitektonske oblike i forme, kao i materijale koji odgovaraju arhitektonskom nslėdu pojedinih naselja. Arhitektura i materijalizacija objekata 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 računa o primjeni onih formi i načina pokrivanja koji su dominantni u postojećim strukturama. Pri oblikovanju objekata poštovati principe tradicionalne, izvorne arhitekture u projektovanju i asimiliranje u lokalni kulturni kontekst.

Nadalje, urbanističko – tehničkim uslovima je propisano da se katastarska parcela broj 863 KO Bistrica, nalazi u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja za sekundarni opštinski centar Bistrica, u zoni planiranoj za izgradnju objekata stanovanja srednjih gustina (SS).

Za predmetnu lokaciju, utvrđeni su sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0.3, zatim indeks izgrađenosti 1.2, te spratnosti tri nadzemne etaže. Građevinska linija prema Bistrici je definisana zelenim zaštitnim pojasom širine 10m, dok je minimalna udaljenost slobodnostojećeg objekat od granica susjedne parcele 2,5m. Parkiranje je neophodno riješiti u okviru parcele, dok je u okviru stambenih blokova neophodno obezbijediti min. 25-30% zelenih površina, u zavisnosti od gustine stanovanja i zone izgradnje.

Uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta, konstatovano je da je planirana izgradnja stambenog objekta – vikendice, na katastarskoj parceli broj 863 KO Bistrica, površine 530m², za koji su primijenjeni dati urbanistički parametri.



Projektovani stambeni objekat, je u skladu sa planiranom namjenom, ukupne bruto razvijene građevinske površine 179,27 m², te površine pod objektom od 94,40 m², tako da je ostvareni indeks izgrađenosti – 0.33 (propisan 1.2), a ostvareni indeks zauzetosti 0.17 (propisan 0.3). Spratnost planiranog objekta je P+1 (propisano tri nadzemne etaže), projektovan je u okviru zadatih građevinskih linija, sa obezbijedena tri parking mjesta, te 48,70% zelenih površina, što je u skladu sa UTU.

Idejnim rješenjem, u dijelu materijalizacije i obrade fasada je u svemu prema propisanim smjernicama, sa težnjom da se zadovolje estetske vrijednosti objekta. Upotrebljeni su tradicionalni i savremeni materijali, pri čemu se vodilo računa da se postigne vizuelna ujednačenost ambijenta, a kao završna obrada fasade korišćena je kombinacija kamene i drvene obloge. Vrata i prozori su planirani kao drvena stolarija, izrađena od lameliranog drveta, prirodne završne obrade u tamnom tonu.

Krov je projektovan kao viševodni, nagiba 30°, sa svim potrebnim termo i hidro izolacionim slojevima čime pruža trajnost i minimalistički dizajn. Prekriven je crijepom u crvenoj boji.

Shodno navedenom, te uvidom u priloženu tehničku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja, arhitektonskog projekta, stambenog objekta-vikendice, 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 Brčvak Hajrizu iz Bara, na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta - vikendice, na katastarskoj parceli broj 863 KO Bistrica, u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja za sekundarni opštinski centar Bistrica, Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi” broj 7/14), Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana opštine Bijelo Polje „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:

- Brčvak Hajrizu;
- arhivi.