



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- 99/1

30. 9. 2025 godine.

Za: **Kadić Enis**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/25 - 99 od 12. 9. 2025 godine.

Predmet: Dostava rješenja.

Poštovani,

Dostavlja se rješenje, broj i datum gornji, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno - poslovnog objekta, na dijelu urbanističke parcele UP34 , koji čine dijelovi katastarskih parcela broj 2182/5 i 2184/4 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana naselja Rakonje („Sl. list CG - opštinski propisi” broj 37/16).

S poštovanjem,

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

Prilog: Rješenje broj: UP 17-332/25-99/1 od 30. 9. 2025 godine.



Broj: UP 17 - 332/25 - 99/1

Bijelo Polje, 30. 9. 2025 godine.

Služba glavnog gradskog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 stav 1, 2 i 3, člana 23 i člana 41, 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 Kadić Enisa iz Bijelog Polja, za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno - poslovnog objekta, na dijelu urbanističke parcele UP34 , koji čine dijelovi katastarskih parcela broj 2182/5 i 2184/4 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana naselja Rakonje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 37/16), donosi:

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva **Kadić Enisu** iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno - poslovnog objekta, na dijelu urbanističke parcele UP34 , koji čine dijelovi katastarskih parcela broj 2182/5 i 2184/4 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana naselja Rakonje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 37/16), 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 - 99 od 12. 9. 2025 godine, Službi glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, obratio se Kadić Enis iz Bijelog Polja, zahtjevom za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno - poslovnog objekta, na dijelu urbanističke parcele UP34 , koji čine dijelovi katastarskih parcela broj 2182/5 i 2184/4 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana naselja Rakonje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 37/16).

Uz zahtjev imenovani je dostavio idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno - poslovnog objekta, u zaštićenoj digitalnoj formi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, d.o.o. „Intesa Group“ Bijelo Polje, dana 12. 9. 2025. godine, u 13:50:19 +02'00”.

Sastavni dio dopunjenog idejnog rješenja su Urbanističko – tehnički uslovi broj 06/4-332/25-37/2 od 5. 2. 2025. godine, te dopuna istih, broj 06/4 – 332/25 – 37/5 od 11. 9. 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.

Članom 41 Zakona o igradnji objekata (Sl. List br. 19/25 i 92/25), utvrđeno je da se na dijelu urbanističke parcele može graditi ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i igradenosti utvrđeni za urbanističku parcelu, u zavisnosti od namjene, umanjuju za nedostajući dio urbanističke parcele i da je ispunjen uslov minimalne površine urbanističke parcele shodno planiranoj namjeni.

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 i grada. 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 krovnog pokrivača. Krovni pokrivač je crijep tegola, lim ili neki drugi kvalitetni materijal. Obrada prozorskih otvora i vrata drvetom ili aluminijumska bravarija, odnosno PVC, u boji koja je u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta.

Nadalje, urbanističko – tehničkim uslovima je propisano da se urbanistička parcela UP34 nalazi u zoni, koja je izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana naselja Rakonje, planirana za stanovanje male gustine (SMG). U okviru stanovanja kao osnovne – pretežne namjene moguća je organizacija sadržaja prateće namjene u funkciji trgovine, ugostiteljstva, smještaj turista, poslovni sadržaji koji su smješteni u prizemljima i mezaninima stambenih objekata. Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa djelatnostima) ili samo stanovanje ili samo djelatnost, odnosno drugi mogući sadržaji. U okviru objekta je moguće organizovati do 4 stambene jedinice.

Građevinske i regulacione linije definisane su koordinatama koje su sastavni dio urbanističko – tehničkih uslova. Minimalna udaljenost od susjedne parcele za slobodnostojeće objekte je 1,5m.

Parkiranje organizovati u okviru same parcele po normativu 1.1 parking mjesto po stambenoj jedinici, odnosno 50m² poslovnog prostora na jedno parking mjesto.

Kod uređenja okućnica u okviru stambenih objekata, iznaći način da se postojeće zelene površine preurede, osvježe novim sadržajima, a nove usloviti izgradnjom funkcionalnog zelenila.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, konstatovano je da je projektovani stambeno-poslovni objekat u skladu sa planiranom namjenom, na dijelu urbanističke parcele UP34, koji čine dijelovi katastarskih parcela broj 2182/5 i 2184/4 KO Bijelo

Polje (površine 569 m², prema Elaboratu parcelacije po DUP-u koji je sastavni dio Idejnog rješenja), površine pod objektom 148,25m², te bruto razvijene građevinske površine – 491,4m² (propisana maksimalna BGP 500m²). Ostvareni indeks zauzetosti iznosi 0.26 (propisan 0.30), ostvareni indeks izgrađenosti iznosi 0.86 (propisan 1.00), te spratnosti P+2+Tv (zadato tri nadzemne etaže). Ukoliko se usled kosog krova nad većim rasponima formira visok tavanski prostor, isti se može u tom slučaju koristiti kao stambeni uz osvjettljenje preko krovnih prozora ili badža koje su u upotrebi u tradicionalčnoj arhitekturi ovog prostora. Objekat je projektovan u okviru zadatih građevinskih linija.

Pretežna namjena planiranog objekta je stanovanje sa 4 stambene jedinice organizovane na prvom i drugom spratu, te tavanskom prostoru, dok je prizemlje u funkciji poslovanja, gdje su organizovana dva turistička apartmana, što je u skladu sa propisanom pratećom namjenom objekta.

Predviđeno je uređenje cjelokupnog okoliša oko objekta u okviru parcele. Sve pješačke površine, pristupi oko ulaza će se popločati; dok će slobodne površine uz ulazni put biti ozelenjene niskim zelenilom (autohtonim). Prostor namijenjen zelenoj površini u potpunosti će se hortikulturno obraditi na način prilagođavanja autohtonom ambijentu i ostvarivanja što kvalitetnijeg zelenog prilagođenog prostora. Parkiranje je organizovano u okviru predmetne parcele, gdje je obezbijeđeno 7 parking mjesta što je u skladu sa normativima datim UTU-ma.

U smislu oblikovanja, objekat je projektovan kao jedna konstruktivna cjelina koja svojom formom i funkcionalnošću daje specifičnu kompoziciju i funkcionalno rješenje samog objekta, a samim tim i naglašava arhitektonsko rješenje samog objekta. Objekat ne opterećuje prostor, već ga oblikuje u skladu sa postojećom strukturom i karakterom okruženja. Objekat je projektovan da zadovolji sve potrebe porodičnog stanovanja. Fasadni zidovi su obloženi demit fasadom u kombinaciji bijele (RAL 9016) i sive (9007) boje. Spoljna stolarija, uključujući prozore i ulazna vrata, izrađena je od aluminijumskih profila u elegantnoj antracit nijansi. Osnovni projektovani krov je viševodni nagiba 30°, dok su badže nagiba 23° prekriveni crijepom u boji RAL 9004.

Shodno navedenom, te uvidom u priloženu tehničku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja arhitektonskog projekta stambeno - poslovnog 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 podnosiocu zahtjeva Kadić Enisu iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno - poslovnog objekta, na dijelu urbanističke parcele UP34, koji čine dijelovi katastarskih parcela broj 2182/5 i 2184/4 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana naselja Rakonje („Sl. list CG - opštinski propisi” broj 37/16), 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 izdavanje 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:

- Kadić Enisu;
- arhivi.