



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- 103/1

21. 10. 2025 godine.

Za: **DOO „KOP - CO“**

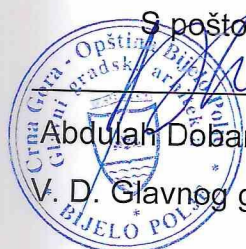
Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/25 - 103 od 25. 9. 2025 godine.

Predmet: Dostava rješenja.

Poštovani,

Dostavlja se rješenje, broj i datum gornji, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta sa djelatnostima, na dijelu urbanističke parcele UP54, koji čini dio katastarske parcela broj 143 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Gornje Loznice, („Sl. list CG - opštinski propisi” broj 23/12).

S poštovanjem,


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

Prilog: Rješenje broj: UP 17-332/25-103/1 od 21. 10. 2025 godine.



Broj: UP 17 - 332/25 - 103/1

Bijelo Polje, 21. 10. 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 DOO. „KOP-CO“ iz Bijelog Polja, za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta sa djelatnostima, na dijelu urbanističke parcele UP54, koji čini dio katastarske parcela broj 143 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Gornje Loznice, („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 23/12), donosi:

RJEŠENJE

Daje se saglasnost, investitoru **DOO „KOP-CO“** iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta sa djelatnostima, na dijelu urbanističke parcele UP54, koji čini dio katastarske parcela broj 143 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Gornje Loznice, („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 23/12, 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 - 103 od 25. 9. 2025 godine, Službi glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, obratilo DOO „KOP-CO“ iz Bijelog Polja, za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta sa djelatnostima, na dijelu urbanističke parcele UP54, koji čini dio katastarske parcela broj 143 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Gornje Loznice, („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 23/12).

Uz zahtjev investitor je dostavio idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta sa djelatnostima, u zaštićenoj digitalnoj formi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, „Studio IFA“ DOO iz Bijelog Polja, dana 19. 9. 2025. godine, u 23:31:14 +01'00”.

Sastavni dio idejnog rješenja su Urbanističko – tehnički uslovi broj 06/5-332/25-63/4-29 od 24. 2. 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 izgradnji 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 izgrađenosti 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 ovlaštenjima 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, navedeno je da fasde objekata kao i krovni pokrivači budu predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni. Za sve novoplanirane objekte obavezni su kosi četvorovodni krovovi, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni prema propisima za ovo podneblje i u funkciji odabranog krovnog pokrivača.

Nadalje, urbanističko – tehničkim uslovima je propisano da se urbanistička parcela UP54 nalazi u zoni, koja je Detaljnim urbanističkim planom Gornje Loznice planirana za stanovanje srednje gustine (SS), gdje je stanovanje definisano kao pretežna namjena. Uz stanovanje, kao pretežnu namjenu, moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije, čiste proizvodnje koja ne ugrožava životnu sredinu i koja je kompatibilna sa stanovanjem, kao i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namjenu.

Građevinske linija se nalazi na rastojanju od 5m u odnosu na regulacionu liniju.

Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru same parcele po normativu 1 parking mjesto po stambenoj jedinici, odnosno 50m² poslovnog prostora na jedno parking mjesto.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, konstatovano je da je projektovani stambeni objekat sadjelatnostima u skladu sa planiranom namjenom, na dijelu urbanističke parcele UP54, koji čini dio katastarske parcele broj 143 KO Bijelo Polje (površine 1214 m², prema Elaboratu parcelacije po DUP-u, a koji je sastavni dio Idejnog rješenja), površine pod objektom 483,73m², te ukupne bruto razvijene građevinske površine – 2874,26m², dok je bruto razvijena građevinska površina objekta koja ulazi u obračun 2427,80m². Ostvareni indeks zauzetosti iznosi 0.40 (propisan 0.50), ostvareni indeks izgrađenosti iznosi 1.99 (propisan 2.00), te spratnosti Su+P+3+Pk (zadato P+3+Pk, uz mogućnost izgradnje suterenske ili podrumске etaže). Maksimalna propisana visina objekta je 22m, mjereći od najniže kote okolno uređenog terena, dok je ostvarena visina 21,17m. Objekat je projektovan u okviru zadatih građevinskih linija.

Pretežna namjena planiranog objekta je stanovanje sa djelatnostima, što je u skladu sa planskim dokumentom. Suterenska etaža namijenjena je većim dijelom za garažiranje vozila, a ostali dio za poslovanje i dijelom za zajedničke prostorije, dok su nadzemne etaže u funkciji

stanovanja. Objekat posjeduje jedan poslovni prostor u suterenskoj etaži, a na nadzemnim etažama 24 stambene jedinice.

Pristup garaži, koja se nalazi u suterenu, kao i površinskom parkingu koji se nalaze na sjeverozapadnom dijelu lokacije ostvaruje se sa javnog puta označenim u Planu kao Ilica br.1. Garaži se pristupa preko uzlazne rampe nagiba 12%. Kapacitet garažnih mjesta iznosi 11 parking mjesta, od čega su 2 opredijeljena za osobe OSI. Površinski parking prostor nalazi se na otvorenom platou unutar same urbanističke parcele, smještenim uz objekat na sjeverozapadnu na jednoj strani (8 parking mjesta), i na jugoistočnoj strani sa druge strane (7PM) sa ukupnim kapacitetom površinskog parkiranja od 15 parking mjesta. Ukupni ostvareni kapacitet parkiranja iznosi 27PM. Parking je obračunat po normativu 1PM/1stan I 1PM na 50m² poslovnog prostora, što je u sa planskim dokumentom.

Popločanje parking prostora planirano je od štampanog betona u nijansi sive boje sa razdjelnicama u nijansi bež boje. Trotoarske staze obrađuju se od štampanog betona u nijansi bež boje, omeđene betonskim ivičnjacima. Slobodne površine planirane su kao travnate. Uređenje terena karakteriše zastupljenost slobodnih travnatih površina i zasad niskog rastinja oblikovne forme, koji ujedno ne remete sagledavanje krajolika koji se pruža preko fasadnih otvora. Sama konfiguracija terena uslovlila je formiranje tzv terasa. Terasa su formirane podzidama, a teren dodatno oplemenjen nasipom humusa i travnatim površinama.

Ukupna površina pod zelenilom iznosi 302,02m², što čini 12,58m²/stanu, a planskim dokumentom za stanovanje srednje gustine je zadato: 12-20m²/st, čime je ispunjen dati uslov.

Arhitektonsko- oblikovni izraz prilagođen je funkciji objekata i odslikava vrijeme i uslove u kojima se objekat gradi. U smislu oblikovanja, objekat je projektovan kao jednostavna forma čijom se supstrakcijom i adicijom formira, i dalje jednostavna, ali ipak specifična kompozicija. Prilikom osmišljavanja vanjskog izgleda budućeg objekta i dojma koji će ostaviti, nastojalo se uklopiti u već izgrađenu cjelinu, istovremeno držeći se svih savremenih standarda i tehničkih dostignuća. Osim vizulenog aspekta, organizacijski i funkcionalno objekat će zadovoljiti potrebe budućih korisnika omogućavajući im nesmetan pogled na krajolik iz prostorija u kojima se boravi.

Implementiranjem novih materijala postignuta je savremena predstava izgleda objekta, a da se time ne narušavaju ambijentalne vrijednosti prostora. Na objektu su, u skladu sa smjernicama planskog dokumenta, predviđeni elementi reprezentativne arhitekture sa tradicionalnim elementima interpretiranih kroz savremene forme i primjene materijala.

Shodno navedenom, te uvidom u priloženu tehničku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja arhitektonskog projekta stambenog objekta sa djelatnostima, 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 investitoru DOO „KOP-CO“ iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta sa djelatnostima, na dijelu urbanističke parcele UP54, koji čini dio katastarske parcela broj 143 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Gornje Loznice, („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 23/12), 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.

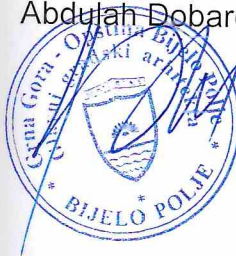
Pri obrazlaganju ovog rješenja, Služba glavnog gradskog arhitekta ukazuje da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjenja stranke o rezultatima ispitnog postupka, budući da je zahtjev stranke u cjelosti usvojen (član 113 Zakona o upravnom postupku).

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:

- DOO „KOP-CO“;
- arhivi.