



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- 56/1

20. 6. 2025 godine.

Za: **MARTINOVIĆ LEJLA**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/25 - 56 od 2. 6. 2025 godine.

Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje.

Poštovani,

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta - vikendice, na lokaciji - katastarskoj parceli broj 158/1 KO Gubavač, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 96/22).

S poštovanjem,


Abdulah Dobardžić, dipl.ing.arh.

V.D. Glavnog gradskog arhitekta

Prilog: Rješenje broj: UP 17-332/25-56/1 od 20. 6. 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- 56/1

Bijelo Polje, 20. 6. 2025 godine.

Služba glavnog gradskog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 stav 1, 2 i 3 i člana 25, Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“ broj 19/25), 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 investitorke Martinović Lejle iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta - vikendice, na lokaciji - katastarskoj parceli broj 158/1 KO Gubavač, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 96/22), donosi:

R J E Š E N J E

Podnositeljki zahtjeva **Martinović Lejli iz Bijelog Polja, daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta - vikendice, projektovano od strane D.O.O „UNIPLAN“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 29.05.2025. godine u 10:15:49 +02'00", na lokaciji - katastarskoj parceli broj 158/1 KO Gubavač, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 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).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP 17-332/25-56 od 2. 6. 2025 godine, Službi glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, obratila se Martinović Lejla iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta - vikendice, na lokaciji - katastarskoj parceli broj 158/1 KO Gubavač, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 96/22).

Uz zahtjev imenovana je dostavila idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta – vikendice, u zaštićenoj digitalnoj formi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta D.O.O „UNIPLAN“ Bijelo Polje, dana 29. 5. 2025 godine, u 10:15:49 +02'00".

Sastavni dio idejnog rješenja su Urbanističko – tehnički uslovi broj 06/5-332/25-103/4-42 od 13. 3. 2025 godine, izdati od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje

prostora Opštine Bijelo Polje, te ovjerena i potpisana izjava projektanta, sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i ovjerena i potpisana Izjava licencirane geodetske organizacije D.O.O. „GEOMONT CONSULTING“ Bijelo Polje, od 20. 5. 2025 godine, o tačnoj lokaciji planiranog objekta i obezbijeđenom kolskom pristupu lokaciji i objektu.

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

Članom 10 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“ broj 19/25), 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 oblikovanja i materijalizacije, navedeno je da izgradnju objekata treba projektovati u duhu i skladu sa postojećim objektima i u skladu sa ambijentom, kao i da treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način, prirodne materijale i dr. Fasade objekta, te krovni pokrivač predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala. Preporučuju se kosi krovovi dvovodni ili četvorovodni, a nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača.

Idejnim rješenjem, u dijelu materijalizacije i oblikovanja objekta, fasadni i parapetni zidovi su izvedeni u kombinaciji drvenih oblica, debljine 15 cm i visine 22cm, i kamene obloge. Ograde na terasama su projektovane da budu u skladu sa usvojenim drvenim elementima fasadnih zidova. Ovakav izbor materijala i izrada prate savremene trendove u arhitekturi i doprinose toplom, prirodnom izgledu objekta.

Krov je projektovan kao viševodni, sa ostvarenim nagibom od 25° i prekriven crijepom u braon tonu. Spoljna stolarija, uključujući prozore i ulazna vrata, izrađena je od drvenih profila u elegantnoj prirodnoj boji. Termopanska stakla odgovarajućih dimenzija pružaju optimalnu izolaciju.

Nadalje, uvidom u dostavljeno idejno rješenje, utvrđeno je da je planirana izgradnja stambenog objekta-vikendice, na lokaciji - katastarskoj parceli broj 158/1 KO Gubavač, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Bijelo Polje, spratnosti P+1 (planom propisana P+1+Pk), bruto razvijene građevinske površine 132,80m², te površine pod objektom 80m². Ostvareni indeks zauzetosti je 0,16 (planom propisan 0,3 na stambenom dijelu dvorišta), a indeks izgrađenosti 0,27 (planom propisan 1,0 na stambenom dijelu dvorišta). Objekat je propisno udaljen od susjednih parcela, shodno uslovima koji se odnose



na građevinsku liniju. Na parceli je predviđeno jedno parking mjesto, dok je ostvareni procenat ozelenjavanja 61,36%.

U funkcionalnom smislu planirani objekat je namijenjen stanovanju, što je u skladu sa Prostorno urbanističkim planom Opštine Bijelo Polje, kojim je na planiranom poljoprivrednom zemljištu izvan građevinskog područja naselja, između ostalog, moguća izgradnja pojedinačnih stambenih objekata.

Shodno navedenom, te uvidom u Prostorno urbanistički plan opštine Bijelo Polje, i priloženu tehničku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja arhitektonskog projekta izgradnje stambenog objekta - vikendice, usaglašene sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju, 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 podnosi teljki zahtjeva Martinović Lejli iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji - katastarskoj parceli broj 158/1 KO Gubavač, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 96/22), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i 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.

Planiranje pomoćnih objekata mora biti usklađeno sa uslovima za izgradnju/ postavljanje pomoćnih objekata iz lokalne Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata („Sl. list CG-opštinski propisi”, br. 15/14).

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. GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE

Abdulah Dobardžić, dipl. ing. arh.



Dostavljeno:

- Martinović Lejli;

- arhivi.