



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- 61/1

31. 7. 2025 godine.

Za: **LJUCA EMIR**

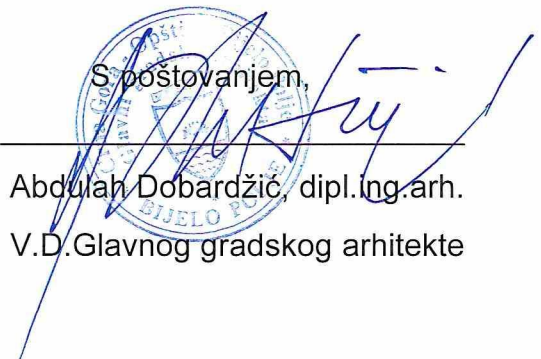
Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/25 - 61 od 2. 7. 2025 godine.

Predmet: Dostava rješenja.

Poštovani,

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta dogradnje i nadogradnje stambenog objekta, na lokaciji - dio katastarske parcele 99/2 KO Ravna Rijeka, koji čini dio UP 224, u zoni B, u urbanističkom bloku 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Kruševo“ („Sl. list CG - opštinski propisi” broj 28/15).

S poštovanjem,


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

Prilog: Rješenje broj: UP 17-332/25-61/1 od 31. 7. 2025 godine.



Broj: UP 17-332/25- 61/1

Bijelo Polje, 31. 7. 2025 godine.

Služba glavnog gradskog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 stav 1, 2 i 3, člana 23 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 Ljuce Emira iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta dogradnje i nadogradnje stambenog objekta, na lokaciji - dio katastarske parcele 99/2 KO Ravna Rijeka, koji čini dio UP 224, u zoni B, u urbanističkom bloku 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Kruševo“ („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 28/15), donosi:

RJEŠENJE

Podnosiocu zahtjeva **Ljuca Emiru** iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta dogradnje i nadogradnje stambenog objekta, projektovano od strane „INTESA GROUP“ d.o.o. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 2. 7. 2025 godine, u 11:32:49 +02'00", na lokaciji - dio katastarske parcele 99/2 KO Ravna Rijeka, koji čini dio UP 224, u zoni B, u urbanističkom bloku 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Kruševo“ („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 28/15), 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 17-332/25-61 od 2. 7. 2025 godine, Službi glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, obratio se Ljuca Emir iz Bijelog Polja, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta dogradnje i nadogradnje stambenog objekta, na lokaciji - dio katastarske parcele 99/2 KO Ravna Rijeka, koji čini dio UP 224, u zoni B, u urbanističkom bloku 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Kruševo“ („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 28/15).

Uz zahtjev imenovani je dostavio idejno rješenje arhitektonskog projekta dogradnje i nadogradnje stambenog objekta u zaštićenoj digitalnoj formi, ovjereno elektronskim

potpisom projektanta „INTESA GROUP“ d.o.o. Bijelo Polje, dana 2. 7. 2025 godine, u 11:32:49 +02'00”.

Sastavni dio idejnog rješenja su Urbanističko – tehnički uslovi broj 06/4-332/24-382/1 od 5. 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), 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.

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.

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

Nadalje, članom 10 tog 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 oblikovanja i materijalizacije, navedeno je da urbanistički koncept izgradnje mora uvažavati oblikovanje urbanističko – arhitektonskih cjelina i maksimalno se prilagođavati konfiguraciji terena, klimatskim uslovima uz upotrebu autohtonih materijala i vegetacije.

Oblikovanje i forma objekata su jednostavni, prilagođeni ambijentu koji, uz primjenu savremenih materijala afirmišu ambijentalne kvalitete planskog područja.

Idejnim rješenjem, u dijelu materijalizacije i oblikovanja objekta, kao završna obrada fasade korišćen je demit fasada, u kombinaciji boja RAL 7006 i RAL 9010. Planiran je viševodni krov, prekriven crijepom u nijansi RAL 3009, nagiba 30°. Sva stolarija je od PVC profila u sivo-braon nijanski RAL 8019 sa dvostrukim ili trostrukim ostakljenjem.

Nadalje, uvidom u dostavljeno idejno rješenje, utvrđeno je da je planirana dogradnja i nadogradnja stambenog objekta, na lokaciji - dio katastarske parcele 99/2 KO Ravna Rijeka, koji čini dio UP 224 (prema Elaboratu parcelacije po DUP-u broj 23/3/25 od 1. 4. 2025 godine, površine 272 m²), spratnosti P+1 (planom propisano tri nademne etaže), bruto razvijene građevinske površine 159.22 m², te površine pod objektom 81,55 m². Ostvareni indeks zauzetosti na dijelu urbanističke parcele je 0,29, dok je na ukupnoj urbanističkoj

parceli 0,27 (planom propisan 0,3). Indeks izgrađenosti dijela urbanističke parcele iznosi 0,58, a na ukupnoj urbanističkoj parceli je 0,53 (planom propisano 1,0).

Objekat je propisno udaljen od susjedne parcele, shodno uslovima koji se odnose na građevinsku liniju. Na predmetnoj lokaciji obezbijeđeno je jedno parking mjesto, sa predviđenim uređenjem okoliša oko objekta parcele, tako da prostor između građevinske i regulacione linije bude slobodan i ozelenjen, u skladu sa uslovima za pejzažno oblikovanje, gdje je propisan i minimum od 40% zelenih površina u odnosu na UP. Ostvareni procenat ozelenjavanja urbanističke parcele je 56%.

U funkcionalnom smislu planirani objekat je stambeni, sa jednom stambenom jedinicom. Planirana namjena objekta je u skladu sa Detaljni urbanističkim planom „Kruševo“, budući da se predmetna lokacija nalazi u zoni koja je planskim dokumentom planirana za stanovanje srednjih gustina (SS) tip3, gdje je porodično stanovanje definisano kao pretežna namjena.

Shodno navedenom, te uvidom u priloženu tehničku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja arhitektonskog projekta dogradnje i nadogradnje stambenog objekta, 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 podnosiocu zahtjeva Ljuca Emiru iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, dogradnje i nadogradnje stambenog objekta, na lokaciji - dio katastarske parcele 99/2 KO Ravna Rijeka, koji čini dio UP 224, u zoni B, u urbanističkom bloku 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Kruševo“ („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 28/15), 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.

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:

- Ljuca Emir;

- arhivi