



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- 70/1

15. 8. 2025 godine.

Za: **D.o.o. „Arch and Soul“ Bijelo Polje**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/25 - 70 od 16. 7. 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 UP 239 i UP 240, koje čini dio katastarske parce broj 1367 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Nikoljac („Sl. list CG - opštinski propisi” broj 5/17).

S poštovanjem,


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

Prilog: Rješenje broj: UP 17-332/25-70/1 od 15. 8. 2025 godine.



Broj: UP 17 - 332/25 - 70/1

Bijelo Polje, 15. 8. 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 d.o.o. „Arch and soul“ iz Bijelog Polja, za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno – poslovnog objekta, na dijelu UP 239 i UP 240, koje čini dio katastarske parce broj 1367 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Nikoljac („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 5/17), donosi:

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva d.o.o. „Arch and soul“ iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno – poslovnog objekta, projektovano od strane d.o.o. „Arch & Soul“ iz Bijelog Polja, na dijelu UP 239 i UP 240, koje čini dio katastarske parce broj 1367 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Nikoljac („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 5/17) - 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 - 70 od 16. 7. 2025 godine, Službi glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, obratilo se d.o.o. „Arch and Soul“ Bijelo Polje, zahtjevom za saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, stambeno – poslovnog objekta, na dijelu UP 239 i UP 240, koje čini dio katastarske parce broj 1367 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Nikoljac („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 5/17).

Uz zahtjev imenovani je dostavio idejno rješenje arhitektonskog projekta, stambeno – poslovnog objekta, u zaštićenoj digitalnoj formi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta d.o.o. „Arch and Soul“ Bijelo Polje, dana 16. 7. 2025 godine, u 13:22:06 +02'00”.

Sastavni dio idejnog rješenja su Urbanističko – tehnički uslovi broj 06/5 - 332/23 - 285/4 - 65 od 17. 8. 2023 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 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 moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Kako se radi uglavnom o stambenim objektima koji se implementiraju u već izgrađen prostor, novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprijede postojeći ambijent. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže stambenu namjenu objekta, a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata.

Krovovi mogu biti projektovani kao kosi ili ravni krovovi. Oblikovanje krovnih ravni i izbor krovnog pokrivača, tekstura i boja važan su element arhitektonike građene sredine. U tom smislu preporučuje se korišćenje onih formi krovova i načina pokrivanja koji su dominantni u postojećim fizičkim strukturama..

U objektima u kojima se prizemlja koriste kao poslovni prostori isti enterijerski moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze kao i sa djelatnostima koje se u objektu obavljaju.

Nadalje, urbanističko – tehničkim uslovima je propisano da su Urbanističke parcele UP239 i UP240, prema grafičkom prilogu „01. Plan namjene površina“ Detaljnog urbanističkog plana naselja Nikoljac ("Sl.list CG-opštinski propisi", br.5/17) Opština Bijelo Polje, planirane za stanovanje srednje gustine (SS).

U okviru stanovanja kao pretežne namjene moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije koje su kompatibilna sa stanovanjem, kao i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namjenu. Planirani sadržaji se

moгу organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa djelatnostima) ili samo stanovanje ili samo djelatnosti odnosno drugi mogućii sadržaji.

Propisana je mogućnost udruživanja urbanističkih parcela sa istom namjenom radi izgradnje jedinstvenog objekta I tada vađe uslovi plana za novoformiranu urbanističku parcelu. Stim u vezi dati su parametri za parcele površine od 400m²-1000m², kojima je utvrđen indeks zauzetosti 0.30, indeks izgrađenosti 1.20 I spratnost P+2 (tri nademne etaže). Gdje postoje tehničke mogućnosti ostavlja se mogućnost za korišćenje potkrovnih prostora za stanovanje u nepromijenjenom spoljnjem gabaritu objekta (ukoliko su veliki rasponi objekta uslovili visok tavanski prostor i sl.)

Minimalna udaljenost od susjedne parcele za slobodnostojeće objekte je 2,0m dok je minimalna međusobna udaljenost objekata 4,0m.

Broj parking mjesta za nove objekte je planiran po normativu 1.1 parking ili garažno mjesto po stambenoj jedinici (15PM na 1000m²), odnosno 50m² poslovnog prostora na jedno parking mjesto.

Uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta, konstatovano je; da je projektovani stambeno – poslovni objekat u skladu sa planiranom namjenom, ukupne bruto razvijene građevinske površine – 826,38m² (UTU-ma zadato 910,8m²), ukupne površine pod objektima – 227,66m² (UTU -ma zadato 227,7m²), da je ostvareni indeks zauzetosti – 0.30 (propisan 0.30), ostvareni indeks izgrađenosti 1.10 (propisan 1.20), te spratnosti P+2+Tv (zadato P+2, uz mogućnost korišćenja potkrovnih prostora). Objekat je projektovan u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni procenat ozelenjavanja je 30%, a broj parking mjesta je 10, što je u skladu sa UTU.

Objekat je inkorporiran i oblikovno riješen u zoni gradnje kao i oblika lokacije na kojoj se gradi. Samo arhitektonsko rješenje u pogledu gabarita i visinske regulacije objekta je vizuelno definisano u skladu sa namjenom objekta kao i prostor oko njega. Objekat teži da ne optereti ,ali svakako da do kraja definiše prostor, na način na koji prethodno izgrađena struktura u okruženju to zahtijeva a samim tim zadovolje namjenu objekta.

Idejnim rješenjem, u dijelu materijalizacije i oblikovanja objekta, kao završna obrada fasade korišćena je kombinacija bijele demit fasade, Travertino kamena na etaži prizemlja kao i istaknutih dijelova na fasadi koji su obloženi limom u imitaciji drveta.

Da bi se postigla sama vizuelna umjetnost arhitektonskog oblikovanja i ukumponovala kompletna 3D vizuelizacija, svi detalji na fasadi kao i materijali su projektovani da zadovolje sve standarde i normative za ovu vrstu objekata.

Kosi krov objekta, sa nagibom od 18 i 30 stepeni, ima moderan izgled i doprinosi savremenom urbanističkom pejzažu. Krov je projektovan kao dvovodni sa svim potrebnim termo i hidro izolacionim slojevima čime pruža trajnost i minimalistički dizajn. Prekriven je limom u nijansi boje RAL 9004. Krovna atika je pažljivo planirana sa kotom u najvisocijem dijelu objekta od +15.47m (apsolutna kota +584.89 mnv) kako bi se postigla ravnoteža između funkcionalnosti i estetike.

Spoljna stolarija, uključujući prozore i ulazna vrata, izrađena je od PVC profila u elegantnoj antracit nijansi RAL9004. Termopanska stakla odgovarajućih dimenzija pružaju optimalnu izolaciju. Ulazna vrata stambenih jedinica su pažljivo projektovana sa aluminijumskim profilima i termoizolacijom kako bi se obezbedila sigurnost I energetska efikasnost.

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, 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 d. o. o. „Arh and soul“ iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, stambeno – poslovnog objekta, na dijelu UP 239 i UP 240, koje čini dio katastarske parcele broj 1367 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Nikoljac („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 5/17), 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.

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:

- d.o.o. „Arch and soul“ Bijelo Polje;
- arhivi.