



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/25-705/4
Podgorica, 05.03.2025. godine

BOŽIDAR RAKONJAC

Bijelo Polje
Rakonje bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

Mirjana Đurišić

Digitally signed by Mirjana
Đurišić
Date: 2025.03.07 10:40:47
+01'00'

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Broj: 05-332/25-705/4
Podgorica, 05.03.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), kao i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca Božidara Rakonjca iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „CRTA“ doo, Podgorica, za izgradnju stambeno-poslovnog objekta sa garažama, na UP249 koju čine kat.parc. 2087 i dio kat.parc. 2088/1, KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Naselje Rakonje“ („Sl. list CG – opštinski propisi“ br. 37/16)), Opština Bijelo Polje, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Božidaru Rakonjcu iz Bijelog Polja, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „CRTA“ doo, Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 20.02.2025.godine u 07:46:50 + 01'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta sa garažama, na UP249 koju čine kat.parc. 2087 i dio kat.parc. 2088/1, KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Naselje Rakonje“ („Sl. list CG – opštinski propisi“ br. 37/16), ukupne bruto razvijene građevinske površine 4,007.60 m² od čega ukupne bruto razvijene površine nadzemnih etaža 1.836,60 m²; ukupni indeks izgrađenosti 1.479 (planom zadato 1.50); površine pod objektom 616,95m²; indeks zauzetosti 0.499 (planom zadato 0.50); spratnosti Po+S+P+2 (planom zadato 3 nadzemne etaže sa mogućnošću izgradnje suterenske odnosno podrumске etaže) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 05-332/25-705/1 od 22.01.2025. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se Božidar Rakonjac iz Bijelog Polja, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „CRTA“ doo, Podgorica, za izgradnju stambeno-poslovnog objekta sa garažama, na UP249 koju čine kat.parc. 2087 i dio kat.parc. 2088/1, KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Naselje Rakonje“ („Sl. list CG – opštinski propisi“ br. 37/16)), Opština Bijelo Polje.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa: smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih

objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06/4-332/24-684/2 izdati dana 23.10.2024.godine od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora, Opština Bijelo Polje; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat glavnog državnog arhitekta razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, broj 05-332/25-705/1 od 26.02.2025. godine, projektovano od strane „CRTA“ doo, Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 20.02.2025.godine u 07:46:50 + 01'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta sa garažama, na UP249 koju čine kat.parc. 2087 i dio kat.parc. 2088/1, KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Naselje Rakonje" ("Sl. list CG – opštinski propisi" br. 37/16), konstatuje se sljedeće:

Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja stambeno-poslovnog objekta sa garažama, ukupne bruto razvijene građevinske površine 4,485.99 m² od čega ukupne bruto razvijene građevinske površine 4,007.60 m² od čega ukupne bruto razvijene površine nadzemnih etaža 1.836.60 m²; ukupni indeks izgrađenosti 1.479 (planom zadato 1.50); površine pod objektom 616,95m²; indeks zauzetosti 0.499 (planom zadato 0.50); spratnosti Po+S+P+2 (planom zadato 3 nadzemne etaže sa mogućnošću izgradnje suterenske odnosno podrumске etaže). Objekat je propisno udaljen od ivice parcele shodno smjernicama iz planskog dokumenta koji se odnose na građevinsku liniju.

Shodno navedenom a uvidom idejno rješenje, konstatuje se da su projektovani objekti usaglašeni sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Urbanističko-tehničkim, u pogledu smjernica za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja, propisano je sljedeće: Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike izgrađenog prostora. Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni. Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou. Za sve objekte se preporučuju kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinobani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krovni pokrivač je crijep tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal. Obrada prozorskih otvora i vrata drvetom ili aluminijumska bravarija odnosno PVC. U koji koja je skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta.

Uvidom u idejno rješenje, konstatuje se da je projektovan objekat stambeno-poslovni objekat sa garažama spratnosti Po+S+P+2. Za završni sloj fasadnih zidova upotrijebljena je ventilisana alubond fasada bijele boje - RAL 9010 u kombinaciji sa alubond panelom sive boje RAL9006 i staklenom fasadnom oblogom. Pristupne zone u okviru partera i zidovi suterena

predviđeni su u natur betonu sa odgovarajućim premaznim slojem na epoksidnoj bazi. Bravarija na fasadnim otvorima je od aluminijumskih profila u antracit boji. Predviđena je adekvatna termoizolacija, odnosno termo omotač objekta na krovu, fasadi i podovima, kako bi se omogućio toplotni komfor prostora i spriječio gubitak toplote u hladnim zimskim mjesecima. Krov je planiran kao ravni.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Božidaru Rakonjcu iz Bijelog Polja, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „CRTA“ doo, Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 20.02.2025.godine u 07:46:50 + 01'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta sa garažama, na UP249 koju čine kat.parc. 2087 i dio kat.parc. 2088/1, KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Naselje Rakonje" ("Sl. list CG – opštinski propisi" br. 37/16).

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

Mirjana
Đurišić

Digitally signed
by Mirjana Đurišić
Date: 2025.03.07
10:39:19 +01'00'