



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](mailto:arhitekta@bijelopolje.co.me)

Broj: UP 17-332/25- 124/1

9. 12. 2025 godine.

Za: **SOFTIĆ ADEL**

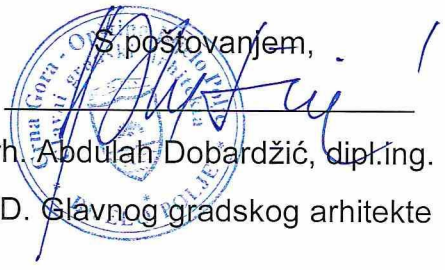
Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/25 - 124 od 10. 11. 2025 godine.

**Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje.**

Poštovani,

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje stambenog objekta, projektovano od strane „FETH Studio“ DOO Rožaje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 5. 11. 2025. godine, u 14:56:25 +01'00", na lokaciji - urbanističkoj parceli UP 161 u zoni B, blok 3, koju čini dio katastarske parcele broj 185/23 KO Ravna Rijeka, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kruševo („Sl. list CG - opštinski propisi" broj 28/15).

S poštovanjem,

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

Prilog: Rješenje broj UP 17-332/25-124/1 od 9. 12. 2025 godine.



Broj: UP 17 - 332/25 - 124/1

Bijelo Polje, 9. 12. 2025 godine.

Služba glavnog gradskog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 stav 1, 2 i 3, člana 23 i 25, 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 Softić Adela iz Bijelog Polja, za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, na urbanističkoj parceli UP 161 (zona B, blok 3) koju čini dio katastarske parcele broj 185/23 KO Ravna Rijeka, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kruševo („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 28/15), donosi:

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** investitoru **Softić Adelu** iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, projektovano od strane „FETH Studio“ DOO iz Rožaja, na urbanističkoj parceli UP 161 u zoni B, blok 3, koju čini dio katastarske parcele broj 185/23 KO Ravna Rijeka, 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).

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP 17 - 332/25 - 124 od 10. 11. 2025. godine, Službi glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, obratio se Softić Adel iz Rožaja, zahtjevom za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, na urbanističkoj parceli UP 161 u zoni B, blok 3, koju čini dio katastarske parcele broj 185/23 KO Ravna Rijeka, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kruševo („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 28/15).

Uz zahtjev imenovani je dostavio idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, u zaštićenoj digitalnoj formi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, „FETH Studio“ D.O.O. iz Rožaja, dana 5. 11. 2025. godine, u 14:56:25 +01'00".

Sastavni dio idejnog rješenja su urbanističko – tehnički uslovi broj 06/5-332/25-308/2 od 2. 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 i 92/25), propisano je da glavni državni arhitekta, daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000 m<sup>2</sup> 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 3000 m<sup>2</sup> 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.

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:

Urbanistički koncept izgradnje mora uvažavati oblikovanje urbanističko-arhitektonskih cjelina i maksimalno se prilagođavati konfiguraciji terena, klimatskim uslovima uz upotrebu autohtonih materijala i vegetacije. Tipovi objekata su: slobodno stojeći i objekti objekti u nizu (dvojni). Oblikovanje i forma objekata su jednostavni, prilagođeni ambijentu koji uz primjenu savremenih materijala afirmišu ambijentalne kvalitete planskog područja. Nagib krovnih ravni treba uskladiti sa klimatskim uslovima. Krovove raditi kose dvovodne, četvorovodne ili složene sa odgovarajućim nagibom i maksimalnom visinom nadzitka 1,20m ili ravne.

Nadalje, urbanističko – tehničkim uslovima je propisano da se Urbanistička parcela UP161 nalazi u zoni planiranoj za stanovanje srednje gustine (SS) TIP 3 gdje je porodično stanovanje definisano kao pretežna namjena.

Građevinska linija prema zelenim površinama je na udaljenosti 2,5 m a udaljenost objekta od pristupnog puta i regulacije potoka je 3,0 m. U grafičkim prilogima dati su grafički i numerički podaci. Minimalna udaljenost novog objekta od susjedne parcele iznosi 2,0 m, može i na manjem rastojanju ali uz ovjerenu saglasnost susjeda.

Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele. Parkiranje treba obezbijediti po principu 1,1 parking mjesto na jednu stambenu jedinicu.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, konstatovano je da je projektovani stambeni objekat u skladu sa planiranom namjenom, na urbanističkoj parceli UP 161 u zoni B, blok 3, koju čini dio katastarske parcele broj 185/23 KO Ravna Rijeka, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kruševo (površine 442 m<sup>2</sup>, prema Elaboratu parcelacije po DUP-u koji je sastavni dio Idejnog rješenja), bruto razvijene građevinske površine 128,71m<sup>2</sup>, te površine pod objektom 128,71m<sup>2</sup>. Ostvareni indeks zauzetosti iznosi 0.29 (propisan 0.30), ostvareni indeks izgrađenosti iznosi 0.29 (propisan 1.0), te spratnosti P+0 (zadato tri nadzemne etaže). Objekat je projektovan u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni procenat zelenila na parceli je 40% ili 177,84m<sup>2</sup>, dok je broj parking mjesta u okviru parcele 2, što je u skladu sa normativima iz UTU-a 1,1PM/ 1 stambenu jedinicu.

Objekat je projektovan u skladu s lokalnim uslovima, tradicionalnim arhitektonskim karakteristikama kraja, te modernim potrebama i standardima. Krov objekta je kosi, što je karakteristično za planinsku arhitekturu, a objekat je projektovan sa pažljivim izborom materijala koji se harmonično uklapaju u ambijent. Ovaj pristup omogućava očuvanje skladnosti sa okolnim prostorom, dok istovremeno zadovoljava funkcionalnost i estetske standarde modernog dizajna. Korišćeni materijali su savremeni i kvalitetni, ali su prilagođeni lokalnim tradicijama, stvarajući skladnu kombinaciju modernog i tradicionalnog. Arhitektonski elementi objekta, kao što su kosi krovovi, zidovi od kvalitetnih materijala i pažljivo odabrani detalji, omogućavaju da objekat bude u skladu sa planinskom arhitekturom, ali istovremeno pruža udobnost i komfor modernih korisnika. Ovaj spoj arhitektonskih stilova i funkcionalnosti čini objekat prostorom visokog kvaliteta i efikasnosti, koji je usklađen sa prirodnim okruženjem i potrebama savremenog života. Objekat je projektovan da zadovolji visoke standarde energetske efikasnosti, komfora i funkcionalnosti, dok će njegova vizualna prisutnost doprinositi pozitivnoj estetici okolnog



područja. Zidovi su projektovani od savremenih i kvalitetnih materijala, s dominantnom demit fasadom u bijeloj boji (RAL 9016), koja predstavlja osnovni ton fasade i daje objektu svježinu i eleganciju i antracit siva (RAL 7016). Granitne ploče sive boje (RAL 7042), smještene na terasi i trijemu objekta, pružaju čvrstoću i luksuzan izgled. Ovakva kombinacija materijala i boja osigurava harmoničan spoj modernog dizajna i skladnosti s lokalnim ambijentom, uz dugotrajnost i otpornost na vremenske uslove. Parter je popločan behaton pločama sive boje površine 135.45 m<sup>2</sup> -30% sa blagim industrijskim karakterom (RAL 7042), koje pružaju dugotrajnu stabilnost i savremen vizuelni utisak. Krov je kosi, pokriven adekvatnim slojevima sa završnom oblogom od lima (antracit siva boje RAL 7016) sa padovima od 22°. Spoljašnja stolarija od PVC-a (antracit siva boje RAL 7016) s dvostrukim staklom.

Shodno navedenom, te uvidom u priloženu tehničku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike dostavljenog idejnog rješenja arhitektonskog projekta stambenog objekta, usaglašene 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 Softić Adelu iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, na urbanističkoj parceli UP 161 u zoni B, blok 3, koju čini dio katastarske parcele broj 185/23 KO Ravna Rijeka, 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).

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 osam dana od dana dostavljanja rješenja, preko Službe glavnog gradskog arhitekta.

**V.D. GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTA**

Abdulah Dobardžić, dipl. ing. arh.



Dostavljeno:

- Softić Adelu;

- arhivi.