



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- 127/1

26. 12. 2025 godine.

Za: **ARMAN (MEVLUDIN) PEPELJAK**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/25 - 127 od 9. 12. 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 individualnog stambenog objekta sa poslovanjem, projektovano od strane DOO "A-TIM STUDIO" Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24. 12. 2025. godine, u 08:52:53 +01'00" na lokaciji - katastarskoj parceli broj 688/2 KO Potkrajci, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi" broj 7/14) i Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi" broj 96/22).



S poštovanjem,
Arh. Abdulah Dobardžić, dipl.ing.
VD Glavnog gradskog arhitekta

Prilog: Rješenje broj: UP 17-332/25-127/1 od 25.12.2025. godine.



Broj: UP 17 - 332/25 - 127/1

Bijelo Polje, 26. 12. 2025. godine.

Služba glavnog gradskog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 stav 1, 2 i 3, i člana 23 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 Pepeljak Mevludina, Pepeljak Sabahudina i Lukač Mithata iz Bijelog Polja, za saglasnost na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje individualnog stambenog objekta sa poslovanjem, na katastarskoj parceli broj 688/2 KO Potkrajci, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 7/14) i Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 96/22), donosi:



RJEŠENJE

Daje se saglasnost investitorima **Pepeljak Mevludinu, Pepeljak Sabahudinu i Lukač Mithatu** iz Bijelog Polja, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje individualnog stambenog objekta sa poslovanjem, na katastarskoj parceli broj 688/2 KO Potkrajci, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 7/14) i Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. 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).

Obrazloženje

Aktom broj UP 17 - 332/25 - 127 od 9. 12. 2025. godine, Službi glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, obratili su se Pepeljak Mevludin, Pepeljak Sabahudin i Lukač Mithat iz Bijelog Polja, zahtjevom za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta individualnog stambenog objekta sa poslovanjem, na katastarskoj parceli broj 688/2 KO Potkrajci, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 7/14) i Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 96/22).

Uz zahtjev je dostavljeno idejno rješenje, te dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta individualnog stambenog objekta sa poslovanjem, u zaštićenoj digitalnoj formi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, DOO "A-TIM STUDIO" Podgorica, dana 24. 12. 2025. godine, u 08:52:53 +01'00".

Sastavni dio dopunjenog idejnog rješenja su Urbanističko – tehnički uslovi broj 06/5-332/24-730/4-248 od 24. 1. 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 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.

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, utvrđeno je da kod objekata treba primjenjivati arhitektonske oblike i forme, kao i materijale koji odgovaraju arhitektonskom nasleđu pojedinih naselja. Arhitektura i materijalizacija objekta treba da bude usklađena sa funkcijom, klimatskim i graditeljskim kontekstom, kao i sa pejzažem. Oblikovanje krovnih ravni i izbor krovnog pokrivača, tekstura i boja važan su element arhitektonike građene sredine. U tom smislu voditi računa o primjeni onih formi i načina pokrivanja koji su dominantni u postojećim strukturama. Oblikovanje objekata treba da proizilazi iz konkretne funkcije (stambeni, privredni, društveni i dr.), bioklimatskog konteksta i poštovanja pejzažnih karakteristika i graditeljskih vrijednosti. Nivelacija objekta se usklađuje sa morfologijom terena i potrebama funkcije objekta, odnosno tehničko-tehnoloških rješenja. Nivelacijom se ne smije ugroziti okolni teren u smislu stvaranja potencijalnih klizišta, usmjeravanja bujičnih tokova, skretanja atmosferskih voda na susjedne parcele i sl.

Nadalje, urbanističko – tehničkim uslovima je propisano da se predmetna katastarska parcela nalazi u zoni koja je Prostorno urbanističkim planom Opštine Bijelo Polje predviđena za stanovanje male gustine (SMG – TIP 1) u okviru koje se između ostalog mogu graditi objekti koji ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnom potrebama stanovnika područja i to: trgovine i ugostiteljski objekti, objekti za smještaj turista, poslovni sadržaji u prizemljima i mezaninima stambenih objekata.

Građevinska linija prema željezničkoj pruzi je na 13m računajući od ose krajnjeg kolosjeka. Građevinska linija novih objekata u odnosu na osovinu servisne saobraćajnice je 7,5m ili 3m od ivice trotoara. Minimalna udaljenost slobodno stojećeg objekta iznosi 2,5m od granice susjedne parcele. Kada su dva objekta na parceli, međusobna udaljenost objekata je minimum 4m.

Potreban broj parking mjesta treba obezbijediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta. Prema Pravilniku o bližem sadržaju planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima,

normativi za parkiranje u zahvatu GUR-a za opštinski centar Bijelo Polje za osnovne grupe gradskih sadržaja su: poslovanje na 1000m² - 20 pm (6-25 pm). Za stanovanje broj parking mjesta obezbijediti po normativu 1 pm/1 stan. Minimalna širina kolskog prilaza je 3m.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, konstatovano je da je projektovani individualni stambeni objekat sa poslovanjem u skladu sa planiranom namjenom, na lokaciji –katastarskoj parceli broj 688/2 KO Potkrajci (površine 601 m²), bruto razvijene građevinske površine – 329,60m². Ostvareni indeks zauzetosti iznosi 0.27 (propisan 0.30), ostvareni indeks izgrađenosti iznosi 0.54 (propisan 1.00), te spratnosti P+1 (zadato P+2). Objekat je projektovan u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni procenat zelenila na parceli je 30%, dok je broj parking mjesta u okviru parcele 4, što je u skladu sa UTU.

U smislu oblikovanja, objekat je oblikovno planiran u vidu jedne cjeline sastavljene iz dva kubusa, koji su postavljeni unutar građevinskih linija, sa jasno naglašenim horizontalnim i vertikalnim elementima. Fasade je planirana u kombinaciji demit fasade u svijetlim tonovima i dekorativne fasadne opeke, čime se postiže vizuelna dinamika i kontrast. Poslovni dio objekta karakteriše povećana visina prizemlja i naglašen ulazni portal sa staklenim površinama, dok je stambeni dio objekta, koji je spratnosti P+1 oblikovan vertikalnim prozorskim otvorima i balkonima. Bravarija na objektu je planirana u kombinaciji PVC i aluminijum, obje u tamnom tonu - antracit, što vizuelno nadopunjuje kombinaciju svijetlih i tamnih fasadnih površina, te doprinosi toplijem i elegantnom izrazu objekta. Prozori su dimenzionisani tako da obezbijede dovoljnu prirodnu osvijetljenost i ventilaciju u svakom dijelu objekta. Krov je predviđen kao kosi na dvije vode nagiba 25°, sakriven iza atike, sa horizontalnim olucima okrenutim ka nižim dijelovima krova objekta. Uređenje terena predviđa se se površinama namijenjenim za parking i zelenim površinama, u kominaciji visokog i niskog rastinja.

Shodno navedenom, te uvidom u priloženu tehničku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog dopunjenog idejnog rješenja arhitektonskog projekta individualnog stambenog objekta sa poslovanjem, usaglašen 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 investitorima Pepeljak Mevludinu, Pepeljak Sabahudinu i Lukač Mithatu iz Bijelog Polja, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta individualnog stambenog objekta sa poslovanjem, na katastarskoj parceli broj 688/2 KO Potkrajci, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi” broj 7/14) i Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. 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).

U postupku izrade Glavnog projekta, a prije podnošenja zahtjeva za dobijanje građevinske dozvole, investitori su dužni da pribave 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:

- Pepeljak Arman;

- arhivi.

