



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- 16/1

14. 3. 2025 godine.

Za: **GREDIĆ DŽEMAL**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/25 - 16 od 28. 2. 2025 godine.

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

Poštovani,

Dostavlja se rješenje, broj i datum gornji, o saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovanog od strane D.O.O „INTESA Group” Bijelo Polje, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 397/10 KO Rasovo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG- opštinski propisi” broj 7/14) i Izmjena i dopuna Prostorno - urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list Crne Gore” broj 96/22).

S poštovanjem,

Arh. Abdulah Dobardžić, dipl.ing.

V. D. Glavnog gradskog arhitekta

Dostavljeno:

- Gredić Džemalu

- arhivi

**CRNA GORA**  
**OPŠTINA BIJELO POLJE**  
**Služba Glavnog gradskog arhitekta**

Broj: UP 17-332/25- 16/1  
Bijelo Polje, 14. 3. 2025 godine.

Služba glavnog gradskog arhitekta, na osnovu člana 87 u vezi sa stavom 4 tačka 1 i člana 88 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“ broj 64/17, 44/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), 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 investitora Gredić Džemala iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 397/10 KO Rasovo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 7/14) i Izmjena i dopuna Prostorno - urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list Crne Gore“ broj 96/22), projektovano od strane D.O.O „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 28. 2. 2025 godine, u 09:41:47 +01'00', donosi:

## **R J E Š E N J E**

Investitoru Gredić Džemalu iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovano od strane D.O.O „INTESA group“ Bijelo Polje, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 397/10 KO Rasovo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 7/14) i Izmjena i dopuna Prostorno - urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list Crne Gore“ broj 96/22), **u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima.**

## **O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP 17-332/25-16 od 28. 2. 2025 godine, investitor Gredić Džemal iz Bijelog Polja podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovano od strane D.O.O „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 28. 2. 2025 godine u 09:41:47 +01'00', na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 397/10 KO Rasovo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 7/14) i Izmjena i dopuna Prostorno - urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list Crne Gore“ broj 96/22).

Služba glavnog gradskog arhitekta je razmotrila predmetni zahtjev i dostavljeno idejno rješenje i odlučila kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

Odredbom člana 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), propisano je da

glavni državni arhitekta, daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa: Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji). Shodno članu 88 stav 1 ovog zakona je propisano da se poslovi glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade do 3000m<sup>2</sup> bruto građevinske površine, izuzev hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, kao i poslovi iz člana 87 stav 4 tač. 2,3,5 i 6, prenose na jedinicu lokalne samouprave.

Članom 88 stav 3 istog zakona je propisano da za obavljanje poslova iz stava 1 ovog člana izvršni organ jedinice lokalne samouprave imenuje glavnog gradskog arhitektu koji mora da ispunjava uslove iz člana 87 stav 3 ovog zakona.

Saglasnost iz stava 4 tačka 1, 2, 4 i 5 izdaje se rješenjem u roku od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva i čini sastavni dio glavnog projekta.

Do donošenja Državnih smjernica razvoja arhitekture, primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekata (član 215 citiranog zakona).

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u okviru Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje, utvrđeno je da pri izgradnji objekata treba voditi računa o primjenjivanju arhitektonskih oblika i formi, kao i materijala koji odgovaraju arhitektonskom nasleđu pojedinih naselja. Arhitektura i materijalizacija objekta treba da budu usklađene 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 preporučuje se korišćenje onih formi krovova i načina pokrivanja koji su dominantni u postojećim fizičkim strukturama. Oblikovanje objekata treba da proizilazi iz potreba konkretne funkcije (stambeni, privredni, društveni i dr.). Pri oblikovanju objekata postići vizuelnu harmoniju sa prirodnim okruženjem, vizuelnu održivost i interakciju sa prirodnim ekološko-geološkim karakteristikama, izgled objekta uskladiti sa kulturnim okruženjem u kojem funkcioniše, sjediniti kulturne motive i tradicionalne stilove gdje god je to moguće, uz poštovanje principa tradicionalne, izvorne arhitekture u projektovanju i asimiliranju u lokalni kulturni kontekst.

Na osnovu dostavljenih urbanističko-tehničkih uslova broj 06/5-332/24-739/4-255 od 19. 11. 2024 godine, izdatih od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, osnovni urbanistički parametri za predmetnu lokaciju- katastarsku parcelu broj 397/10 KO Rasovo, koja se nalazi u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje, u zoni planirane namjene stanovanja malih gustina (SMG), su propisani:

- površina lokacije -katastarske parcele broj 397/10 KO Rasovo: 450m<sup>2</sup>;
- maksimalni indeks zauzetosti: 0,3;
- maksimalni indeks izgrađenosti: 1,0;
- bruto građevinska površina objekata (max BGP stambenog objekta): 500 m<sup>2</sup>;
- maksimalna spratnost objekta: tri nadzemne etaže
- odnos prema građevinskoj liniji: Regulaciona linija se poklapa sa granicom katastarske parcele. Građevinska linija prema pristupnom putu je na rastojanju od 3,0m od regulacione linije. Minimalna udaljenost slobodno stojećeg objekta iznosi 2,5m od granice susjedne parcele.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, utvrđeno je da je na lokaciji – katastarskoj parceli broj 397/10 KO Rasovo (površine 450m<sup>2</sup>), planirana izgradnja stambenog objekta, spratnosti P+1. Funkcionalna koncepcija objekta je sljedeća: u prizemlju se nalazi dnevna zona sa jednom spavaćom sobom, dok je na prvom spratu noćna zona sa tri spavaće sobe. Arhitektura i materijalizacija objekta je usklađena sa funkcijom, klimatskim i graditeljskim kontekstom, kao i sa pejzažem.

Na osnovu prednje navedenog, a uvidom u idejno rješenje, utvrđeno je da je na predmetnoj lokaciji planirana izgradnja stambenog objekta, bruto razvijene građevinske površine BRGP: 175,02m<sup>2</sup> (maksimalna BGP objekta: 500m<sup>2</sup>), te bruto površine prizemlja: 90,30m<sup>2</sup>. Stim u vezi, ostvareni indeks izgrađenosti lokacije iznosi: 0,39 (planiran maksimalno: 1,0); indeks zauzetosti lokacije iznosi: 0,20 (planiran maksimalno: 0,30); spratnost novoplaniranog objekta je: P+1 (planirana maksimalna spratnost objekta: tri nadzemne etaže, sa ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji).

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena ovjerena i potpisana izjava projektanta, sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i konstatacija o obezbijeđenom saobraćajnom priključku lokaciji i objektu sa javne saobraćajnice. Prilaz lokaciji i objektu obezbijeđen je sa lokalnog puta Bijelo Polje-Bistrica, označenog kao katastarska parcela broj 607 KO Rasovo, upisana na ime Crna Gora, subjekat raspolaganja Opština Bijelo Polje u obimu prava sopstvenik-posjednik 1/1, preko katastarske parcele broj 396/1 KO Rasovo i preko katastarske parcele broj 397/1 KO Rasovo, obje upisane u posjedovni list broj 448 -prepis, na ime Hodžić Smail Armina u obimu prava sopstvenik-suposjednik 1/2 i Gredić Rasim Džemala u obimu prava sopstvenik-suposjednik 1/2.

Na osnovu uvida u Prostorno urbanistički plan Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 7/14) i Izmjene i dopune Prostorno - urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list Crne Gore” broj 96/22) i predmetnu tehničku dokumentaciju, Služba Glavnog gradskog arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja arhitektonskog projekta izgradnje stambenog objekta, usaglašene sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovnim urbanističkim parametrima, propisanim navedenim planskim dokumentom.

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).

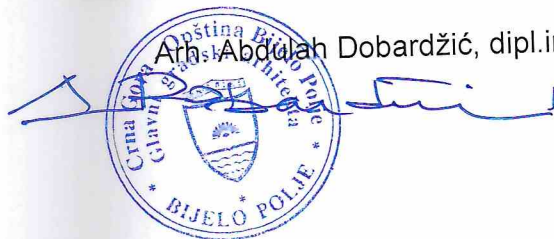
Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Služba glavnog gradskog arhitekta je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Gredić Džemalu iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju porodično stambenog objekta, projektovanog od strane D.O.O „INTESA Group” Bijelo Polje, na lokaciji - koju čini katastarska parcela broj 397/10 KO Rasovo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 7/14) i Izmjena i dopuna Prostorno - urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list Crne Gore” broj 96/22) 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).

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. GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE**

Amr Abdulah Dobardžić, dipl.ing.



Dostavljeno:

- Gredić Džemalu;
- arhivi.