



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 17-332/26- 39/1

6. 7. 2026. godine

Za: **BEĆIRBAŠIĆ HAJRUDIN**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/26 - 39 od 14. 4. 2026. godine

Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta.

Poštovani,

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno - poslovnog objekta, na dijelu urbanističke parcele UP 137 (zona 3), koji čini dio katastarske parcele broj 1268 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Centralne zone“ Bijelo Polje („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi, br. 11/18).

S poštovanjem,


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

Prilog: Rješenje broj: UP 17-332/26-39/1 od 14. 5. 2026. godine



Broj: UP 17-332/26- 39/1

Bijelo Polje, 14. 5. 2026. godine

Služba glavnog gradskog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 stav 1, 2 i 3, člana 23 i člana 25, Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“ broj 19/25, 92/25 i 160/25), 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 Bećirbašić Hajrudina iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno - poslovnog objekta, na dijelu urbanističke parcele UP 137 (zona 3), koji čini dio katastarske parcele broj 1268 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Centralne zone“ Bijelo Polje („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi, br. 11/18), donosi:

RJEŠENJE

Bećirbašić Hajrudinu iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno - poslovnog objekta, projektovano od strane „BUILDING BIRO“ DOO Bijelo Polje, na dijelu urbanističke parcele UP 137 (zona 3), koji čini dio katastarske parcele broj 1268 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Centralne zone“ Bijelo Polje („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi, br. 11/18), 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 17-332/26-39 od 14. 4. 2026. godine, Službi glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, obratio se Bećirbašić Hajrudin iz Bijelog Polja, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno - poslovnog objekta, na dijelu urbanističke parcele UP 137 (zona 3), koji čini dio katastarske parcele broj 1268 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Centralne zone“ Bijelo Polje („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi, br. 11/18).

Uz zahtjev imenovani je dostavio idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno - poslovnog objekta, u zaštićenoj digitalnoj formi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta „BUILDING BIRO“ DOO Bijelo Polje, dana 13. 4. 2026. godine, u 07:28:19 +02'00”.

Sastavni dio idejnog rješenja su Urbanističko – tehnički uslovi broj 032-352-5148-06/4-89/5 od 14. 1. 2020. godine, izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje.

Odredbom člana 22 stav 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“ broj 19/25, 92/25 i 160/25), 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 građevinsko

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.

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.

Shodno članu 8 stav 2, Zakona o Izgradnji objekata (Sl. List br. 19/25, 92/25 i 160/25), tehničku dokumentaciju izraditi u skladu sa urbanističko – tehničkim uslovima, zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Nadalje, članom 10 tog 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, 92/25 i 160/25), 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 igradenosti 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 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:

Urbanističko – tehničkim uslovima, u dijelu smjernica za oblikovanje i materijalizaciju, naglašeno je da je arhitektonske volumene objekta potrebno pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike grada. Visine objekta su date na grafičkim priložima Planske dokumentacije kao spratnost objekta uz pretpostavljen disciplin odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Fasade objekta kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi.

Nadalje, planskim dokumentom je propisano da se Urbanistička parcela UP 137 (zona 3) nalazi u zoni koja je Detaljnim urbanističkim planom Centralne zone Bijelo Polje, planirana za stanovanje srednje gustine (SS) – TIP 3. Površine za stanovanje su površine koje su planskim dokumentom pretežno namijenjene za stalno i povremeno stanovanje.

Građevinske linije prema planiranoj saobraćajnici su definisane planskim dokumentom grafički i numerički, dok je minimalna udaljenost od susjedne urbanističke parcele 1,5m. Na parceli je potrebno obezbijediti minimalno jedno parking mjesto po stanu, dok zelene površine u okviru ove namjene treba da zauzimaju minimum 40% od ukupne površine parcele.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, utvrđeno je da je planiran stambeno - poslovni objekat na dijelu urbanističke parcele UP 137 (zona 3), koji čini dio katastarske parcele broj 1268 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a Centralne zone Bijelo Polje, (površine dijela urbanističke parcele - dijela katastarske parcele broj 1268 KO Bijelo Polje od 362 m² prema Elaboratu parcelacije po DUP-u koji je sastavni dio Idejnog rješenja i ukupne površine urbanističke parcele 686,31 m²), spratnosti Po+P+2, bruto razvijene građevinske površine 264,21m², te površine pod objektom 88,42m². Ostvareni indeks zauzetosti na predmetnoj lokaciji, dijelu urbanističke parcele UP 137 (zona 3), koji čini dio katastarske parcele broj 1268 KO Bijelo Polje iznosi 0,24 (planom propisan 0,3). Ostvareni indeks zauzetosti na ukupnoj urbanističkoj

parceli UP 137 (zona 3) iznosi 0,25 (planom propisan 0,3). Ostvareni indeks izgrađenosti na predmetnoj lokaciji, dijelu urbanističke parcele UP 137 (zona 3), koji čini dio katastarske parcele broj 1268 KO Bijelo Polje iznosi 0,73 (planom propisan 0,73). Ostvareni indeks izgrađenosti na ukupnoj urbanističkoj parceli UP 24 iznosi 0,62 (planom propisan 0,73).

Objekat je propisno udaljen od susjednih parcela kao i od regulacije, shodno uslovima koji se odnose na građevinsku liniju. Na predmetnoj lokaciji obezbijeđena su četiri (4) parking mjesta, dok je ostatak parcele predviđen za ozelenjavanje sa predviđenim uređenjem okoliša oko objekta. Uvidom u tehničku dokumentaciju Idejnog rješenja konstatovano je da je ostvareni procenat ozelenjavanja 42% čime je ispunjen uslov da zelene površine u okviru ove namjene treba da zauzimaju minimum 40% od ukupne površine parcele.

Planiranjem arhitektonskog volumena u oblikovanju i materijalizaciji objekta, podržana je namjena objekta, te se u odabiru materijala, kao završna obrada fasadnih površina, planira obrada u demit sistemu upotrebom termoizolacionih tvrdih ploča (EPS), sa završnom obradom od akrilno tonirane zrnaste strukture u kombinaciji boja RAL 8003 i RAL 9002. Na fasadnim zidovima su planirane staklene površine od aluminijumske bravarije u antracit boji RAL 7016. Osnovni projektovani krov je dvovodni, nagiba 25° i 30°, prekriven continental crijepom u antracit boji.

Shodno navedenom, te uvidom u priloženu tehničku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog dopunjenog idejnog rješenja arhitektonskog projekta izgradnje kotlarnice, 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 Bećirbašić Hajrudinu iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno - poslovnog objekta, na dijelu urbanističke parcele UP 137 (zona 3), koji čini dio katastarske parcele broj 1268 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Centralne zone“ Bijelo Polje („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi, br. 11/18), 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.

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 prijema istog, preko Službe glavnog gradskog arhitekta.

V.D. GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE

Abdulah Dobardžić dipl. ing. arh.

Dostavljeno:

- Bećirbašić Hajrudinu;

- arhivi