



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- 40/1

15. 5. 2026. godine

Za: **KADIĆ INDIRA**

je

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/26 - 40 od 17. 5. 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 rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta, sa dogradnjom i nadogradnjom, na dijelu urbanističke parcele UP 19, koji čini katastarska parcele broj 890 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja „Cigлана“ („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 2/18).

S poštovanjem,

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

Prilog: Rješenje broj: UP 17-332/26-40/1 od 15. 5. 2026. godine



Broj: UP 17 - 332/26 - 40/1

Bijelo Polje, 15. 5. 2026. godine

Služba glavnog gradskog arhitekta, na osnovu člana 22 stav 1, 2 i 3, člana 23 i 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 Kadić Indire iz Bijelog Polja, za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta, sa dogradnjom i nadogradnjom, na dijelu urbanističke parcele UP 19, koji čini katastarska parcele broj 890 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja „Ciglane“ („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 2/18), donosi:

RJEŠENJE

Kadić Indiri iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta, sa dogradnjom i nadogradnjom, projektovano od strane DOO „INTESA GROUP“ Bijelo Polje, na dijelu urbanističke parcele UP 19, koji čini katastarska parcele broj 890 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja „Ciglane“ („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 2/18), - 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 17-332/26-40 od 17. 4. 2026. godine, Službi glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, obratila se Kadić Indira iz Bijelog Polja, zahtjevom za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta, sa dogradnjom i nadogradnjom, na dijelu urbanističke parcele UP 19, koji čini katastarska parcele broj 890 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja „Ciglane“ („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 2/18).

Uz zahtjev imenovani je dostavio idejno rješenje arhitektonskog projekta u zaštićenoj digitalnoj formi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, DOO „INTESA GROUP“ Bijelo Polje, dana 17. 4. 2026 godine, u 10:01:55 +02'00”.

Sastavni dio idejnog rješenja su urbanističko – tehnički uslovi broj 06/5-332/22-4915/4-67 od 30. 8. 2022 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 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.

Članom 41 Zakona o igradnji objekata (Sl. List br. 19/25 i 92/25), 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 ovlašćenjima iz člana 22, Služba glavnog gradskog arhitekta je razmotrila predmetni zahtjev i dostavljeno dopunjeno 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 oblikovanje i arhitekturu objekta treba prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala. Krov objekta projektovati kao kos, nagiba minimalno 30°. Krovni materijal može biti od lima i crijep. U obradi fasade preporučuju se tradicionalno jednostavne i neupadljive, bijele, obložene kamenom ili drvetom. U slučaju obrade vještačkim materijalima, (demit fasada - malter) koristiti obavezno bijelu boju. Radovi na rekonstrukciji starih objekata treba da budu takvi da se sačuva tipična arhitektura naselja i ostvari homogena izgradnja.

Nadalje, planskim dokumentom je propisano da se Urbanistička parcela UP 19 nalazi u urbanističkom bloku 11, u zoni koja je Detaljnim urbanističkim planom "Ciglane" planirana za stanovanje male gustine (SMG) – koga čine porodični objekti (individualno stanovanje gustine stanovanja do 120 stanovnika/ ha).

Građevinske linije su određene planskim dokumentom u grafičkom prilogu Plan nivelacije, definisane grafički i numerički. Udaljenost objekta od granica susjedne parcele je 1/4 h objekta u odnosu na fasadu sa stambenim/ poslovnim prostorijama, ne manje od 2,5m, odnosno 1/8 h objekta u odnosu na fasadu sa pomoćnim prostorijama, ne manje od 1,5m.

Ukoliko novoplanirane građevinske linije sijeku postojeći objekat, dogradnja se može vršiti samo do definisane građevinske linije, a i nadogradnja se može vršiti nad cijelim objektom u okviru planiranih ostalih urbanističkih parametara.

Potrebna broj parking mjesta treba obezbijediti u okviru parcele na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta.

Uređenje terena treba izvesti u skladu sa prirodnom morfologijom terena, te koristiti autohtone vrste biljaka kao i strane vrste kojima odgovara karakter područja. Najmanje 35-40% površine urbanističke parcele mora biti hortikulturno uređeno, tj. na parceli mora biti min. 35-40% zelenih površina u odnosu na ukupnu površinu urbanističke parcele.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, konstatovano je da je projektovana rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta, sa dogradnjom i nadogradnjom, na dijelu urbanističke parcele UP 19, koji čini katastarska parcele broj 890 KO Bijelo Polje (površine 573 m², prema Elaboratu parcelacije po DUP-u koji je sastavni dio Idejnog rješenja), bruto razvijene građevinske površine 251,05 m², te površine pod objektom 132,48 m². Ostvareni indeks zauzetosti iznosi 0.23 (propisan 0.30), ostvareni indeks izgrađenosti iznosi 0.43 (propisan 0.8). Spratnost novoplaniranog objekta je P+1 (zadato tri nadzemne etaže), a visina objekta je 9,15 m od kote konačno zaravnatog terena (zadato 12m do kote sljemena). Objekat je projektovan u okviru zadatih građevinskih linija, kao i na propisano udaljenosti od susjednih objekata. Ostvareni procenat zelenila na parceli je 60% , dok je broj parking mjesta u okviru parcele 2, što je u skladu sa normativima iz UTU-a.

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 bijeloj boji RAL 9016. Na fasadnim zidovima su planirane staklene površine od aluminijumske stolarije u antracit boji RAL 7016. Osnovni projektovani krov je četvorovodni, nagiba 30°, prekriven mediteran crijepom u nijansi crvene boje.

Shodno navedenom, te uvidom u priloženu tehničku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike, dostavljenog dopunjenog idejnog rješenja arhitektonskog projekta dogradnje postojećeg 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 Kadić Indiri iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta, sa dogradnjom i nadogradnjom, na dijelu urbanističke parcele UP 19, koji čini katastarska parcele broj 890 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja „Ciglana“ („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 2/18), 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.

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.

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 prijema istog, preko Službe glavnog gradskog arhitekta.

V.D. GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE

Abdulah Dobardžić, dipl. ing. arh.

Dostavljeno:

- Kadić Indiri;
- arhivi.