



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- 28/1

20. 3. 2026. godine

Za: **MILIĆEVIĆ VLADIMIR**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/26 - 28 od 9. 3. 2026. 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 stambenog objekta, projektovano od strane „BUILDING BIRO“ D.O.O. Bijelo Polje, na lokaciji koju čini urbanistička parcela UP 78 koju čine dijelovi katastarskih parcela broj 2099/34 i 2099/36 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Rakonje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 37/16).



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

Prilog: Rješenje broj UP 17-332/26-28/1 od 20. 3. 2026. godine



Broj: UP 17 - 332/26 - 28/1

Bijelo Polje, 19. 3. 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 Milićević Vladimira iz Bijelog Polja, za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, na lokaciji koju čini urbanistička parcela UP 78 koju čine dijelovi katastarskih parcela broj 2099/34 i 2099/36 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Rakonje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 37/16), donosi:

RJEŠENJE

Daje se saglasnost investitoru **Milićević Vladimiru** iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, projektovano od strane „BUILDING BIRO“ D.O.O. Bijelo Polje, na lokaciji koju čini urbanistička parcela UP 78 koju čine dijelovi katastarskih parcela broj 2099/34 i 2099/36 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Rakonje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 37/16) - 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 - 28 od 9. 3. 2026. godine, Službi glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, obratio se Milićević Vladimir iz Bijelog Polja, zahtjevom za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, na lokaciji koju čini urbanistička parcela UP 78 koju čine dijelovi katastarskih parcela broj 2099/34 i 2099/36 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Rakonje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 37/16).

Uz zahtjev imenovani je dostavio idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, u zaštićenoj digitalnoj formi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, „BUILDING BIRO“ D.O.O. Bijelo Polje, dana 9. 3. 2026. godine, u 12:32:41 +01'00”.

Sastavni dio idejnog rješenja su urbanističko – tehnički uslovi broj 06/5-332/26-821/25-4/5 od 30. 1. 2026. 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 m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, erga, 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 m² 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 arhitekta 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:

Izgradnju objekta projektovati u duhu i skladu sa postojećim objektima i u skladu sa ambijentom. U izgradnji objekta treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture podneblja ukomponovane na savremen način, prirodne materijale i dr. Fasade i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala. Za sve objekte se preporučuju kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanih objekata i kombinovani, dok nagib krovnih ravni treba biti u funkciji odabranog krovnog pokrivača.

Nadalje, urbanističko – tehničkim uslovima je propisano da se Urbanistička parcela UP 78 nalazi u zoni planiranog stanovanja male gustine (SMG). Stanovanje malih gustina uz mješovitu namjenu čini jednu od dvije pretežne namjene u okviru predmetnog prostora. Planirano je na mjestima gdje je već zatečeno i u okviru praznog neizgrađenog prostora.

Građevinska linija je linija na zemlji (GL 1) i predstavlja liniju do koje se može graditi. Planom je data i privremena građevinska linija na zemlji (GL 1pr) koja je definisana zaštitnim koridorom postojeće infrastrukture. Ona predstavlja liniju do koje se mogu graditi objekti do trenutka izmještanja infrastrukture. Nakon izmještanja objekti se mogu graditi do definisane građevinske linije GL 1. Građevinske i regulacione linije definisane su koordinatama koje su sastavni dio UT uslova. Novi objekti se postavljaju na ili iza građevinske linije koja je zadata na nivou bloka. Položaj građevinske linije je obavezujući za novoplanirane objekte. Minimalna udaljenost od susjedne parcele za slobodnostojeće objekte je 1,5m.

Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele. Parkiranje treba obezbijediti po principu 1(jedno) parking (garažno) 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 lokaciji koju čini urbanistička parcela UP 78 koju čine dijelovi katastarskih parcela broj 2099/34 i 2099/36 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Rakonje, (površine 337 m², prema Elaboratu parcelacije po DUP-u, koji je sastavni dio Idejnog rješenja), bruto razvijene građevinske površine novoprojektovanog objekta 210.44m², te površine pod objektom 100m². Ostvareni indeks zauzetosti iznosi 0.29 (propisan 0.3), indeks izgrađenosti je 0.62 (propisan 1.0), te spratnosti P+Pk (zadato tri nadzemne etaže) i visine 7, 22m. Objekat je projektovan u okviru zadatah građevinskih linija. Ozelenjenost je usklađena sa preporukama iz UTU, a u okviru parcele su planirana dva parking mjesta, što je takođe u skladu sa datim normativom 1 parking mjesto po stambenoj jedinici.

Prilikom projektovanja vodilo se računa da objekat zadovolji arhitektonsko-oblikovni izraz formirajući jednostavnu kompoziciju upotrebom savremenih materijala, ne narušavajući vrijednost prostora. Krov objekta je viševodni, nagiba 35°, krovni pokrivač je crijep u antracit boji. Fasada je

u završnoj obradi bavalita boja RAL 1015. Spoljašnja bravarija predviđena je od ALU profila u antracit boji.

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 Milićević Vladimiru iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, na lokaciji koju čini urbanistička parcela UP 78 koju čine dijelovi katastarskih parcela broj 2099/34 i 2099/36 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Rakonje („Sl. list CG - opštinski propisi” broj 37/16), 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 ZASTITI: 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. GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA

Abdulah Dobardžić, dipl. ing. arh.

Dostavljeno:

- Milićević Vladimiru;
- arhivi.