



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- 41/1

20. 5. 2026. godine

Za: **POPARA ERMIN**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/26 - 41 od 21. 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 rekonstrukcije sa dogradnjom i nadogradnjom porodičnog stambenog objekta, projektovano od strane DOO „FATIMA-ING“ iz Podgorice, na katastarskoj parceli broj 2102 KC Godijevo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 7/14, „Službeni list CG“, br. 96/22)

S poštovanjem,

Abdulah Dobardžić, dipl. ing. arh.

V.D. Glavnog gradskog arhitekta

Prilog: Rješenje broj: UP 17-332/26-41/1 od 20. 5. 2026. godine



Broj: UP 17 - 332/26 - 41/1

Bijelo Polje, 20. 5. 2026. godine

Služba glavnog gradskog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22, 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 Popare Ermina iz Bijelog Polja, za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije sa dogradnjom i nadogradnjom porodičnog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 2102 KO Godijevo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 7/14, „Službeni list CG“, br. 96/22), donosi:

RJEŠENJE

Popari Erminu iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije sa dogradnjom i nadogradnjom porodičnog stambenog objekta, projektovano od strane DOO „FATIMA-ING“ iz Podgorice, na katastarskoj parceli broj 2102 KO Godijevo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 7/14, „Službeni list CG“, br. 96/22), - u pogledu usaglašenosti sa urbanističkim 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 – 41 od 21. 4. 2026. godine, Službi glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, obratio se Popara Ermin iz Bijelog Polja, zahtjevom za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije sa dogradnjom i nadogradnjom porodičnog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 2102 KO Godijevo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 7/14, „Službeni list CG“, br. 96/22).

Uz zahtjev imenovani je dostavio idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije sa dogradnjom i nadogradnjom porodičnog stambenog objekta, u zaštićenoj digitalnoj formi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta DOO „FATIMA-ING“ Podgorica, dana 20. 4. 2026. godine, u 19:28:39 +02'00”.

Sastavni dio idejnog rješenja su Urbanističko – tehnički uslovi broj 06/4 - 332/26 – 13/2 od 28. 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, 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.

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, naglašeno je da izgradnju objekata treba projektovati u duhu i skladu sa postojećim objektima i u skladu sa ambijentom, te koristiti elemente tradicionalne arhitekture podneblja ukomponovane na savremen način, prirodne materijale itd. Fasade objekta, kao i krovne ravni su predviđene od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni. Preporuka je da krovovi budu kosi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanih objekata i kombinovani, dok je nagib krovne ravni u funkciji odabranog krovnog pokrivača.

Nadalje, urbanističko – tehničkim uslovima je propisano da se katastarska parcela broj 2102 KO Godijevo, nalazi u zoni planiranoj za izgradnju izvan građevinskog područja na poljoprivrednom zemljištu (P). Izvan građevinskih područja naselja moguća je izgradnja privrednih, turističkih i drugih objekata, uključujući stambene objekte poljoprivrednih domaćinstava, mini hidroelektrana, a naročito farmi i drugih poljoprivrednih i ekonomskih objekata koji ne mogu da se lociraju unutar građevinskog zemljišta, centralnih dijelova naselja i urbanog područja. U okviru ove namjene moguća je izgradnja stambenih objekata porodičnog stanovanja SMG -do 500m² GBP, četiri zasebne stambene jedinice.

Za predmetnu lokaciju utvrđeni su sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0.4, indeks izgrađenosti 0.8, te spratnost P+1+Pk (tri nadzemne etaže bez obzira na nomenklaturu). Minimalna površina dijela katastarske parcele za individualno stanovanje, te površina na koju se računaju urbanistički parametri, iznosi min. 350m², a maksimalno 500m². Urbanistički parametri su računati u odnosu na stambeni dio dvorišta površine 500m².

Građevinska linija prema putu (kat. parcela broj 2146 KO Godijevo) je na rastojanju 3m od regulacione linije. Minimalna udaljenost slobodnostojećeg objekta od granice susjedne parcele iznosi 3m.

Uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta, konstatovano je da je planirana rekonstrukcija sa dogradnjom i nadogradnjom stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 2102 KO Godijevo, površine 2746 m², dio parcele za individualno stanovanje (min. 350m² – max. 500m²), za koji su primijenjeni dati urbanistički parametri.

Projektovana rekonstrukcija sa dogradnjom i nadogradnjom stambenog objekta je u skladu sa planiranom namjenom, ukupne bruto razvijene građevinske površine 245.20 m², te površine pod objektom od 111.69 m², tako da je ostvareni indeks izgrađenosti – 0.49 (propisan 1.0), a ostvareni indeks zauzetosti 0.22 (propisan 0.3).

Planirani objekat je spratnosti Su+P+Pk. Projektovan je u okviru zadatih građevinskih linija, sa obezbijeđenim jednim parking mjestom u okviru parcele, što je u skladu sa UTU.

Idejnim rješenjem, u dijelu materijalizacije i oblikovanja objekta, kao završna obrada fasade korišćena je demit fasada u boji RAL 9016. Spoljna stolarija, uključujući prozore i ulazna vrata, izrađena je od PVC profila u boji antracit.

Da bi se postigla sama vizuelna umjetnost arhitektonskog oblikovanja i ukomponovala kompletna 3D vizuelizacija, svi detalji na fasadi kao i materijali su projektovani da zadovolje sve standarde i normative za ovu vrstu objekata.

Krov je projektovan kao dvovodni, nagiba 40°, sa svim potrebnim termo i hidro izolacionim slojevima, čime pruža trajnost i minimalistički dizajn. Prekriven je TR limom tamno sive boje.

Shodno navedenom, te uvidom u priloženu tehničku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja, arhitektonskog projekta, rekonstrukcija sa dogradnjom i nadogradnjom 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 Popari Erminu iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije sa dogradnjom i nadogradnjom stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 2102 KO Godijevo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi” broj 7/14, „Službeni list CG”, br. 96/22), 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).

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:

- Popara Ermin;
- arhivi.