



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- 61/1

10. 7. 2026. godine

Za: **MEDEDOVIĆ REMZIJA**

Bijelo Polje

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/26 - 61 od 11. 6. 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 d.o.o. "SENZAL" Bijelo Polje, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 695 KO Potkrajci, u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja Bijelo Polje - Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi” broj 7/14 i „Sl. list CG” broj 96/22).

S poštovanjem,

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

Prilog: Rješenje broj: UP 17-332/26-61/1 od 10. 7. 2026. godine



Broj: UP 17 - 332/26 - 61/1

Bijelo Polje, 10. 7. 2026. godine

Služba glavnog gradskog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 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 Međedović Remzije iz Bijelog Polja, za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje stambenog objekta, na lokaciji - katastarskoj parceli broj 695 KO Potkrajci, u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja Bijelo Polje - Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 7/14 i „Sl. list CG“ broj 96/22), donosi:

RJEŠENJE

Međedović Remziji iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje stambenog objekta, na lokaciji - katastarskoj parceli broj 695 KO Potkrajci, u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja Bijelo Polje - Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 7/14 i „Sl. list CG“ broj 96/22) - 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 - 61 od 11. 6. 2026. godine, Službi glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, obratila se Međedović Remzija iz Bijelog Polja, zahtjevom za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje stambenog objekta, na lokaciji - katastarskoj parceli broj 695 KO Potkrajci, u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja Bijelo Polje - Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 7/14 i „Sl. list CG“ broj 96/22).

Uz zahtjev imenovana je dostavila idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, u zaštićenoj digitalnoj formi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, d.o.o. „SENZAL“ Bijelo Polje, dana 4. 5. 2026. godine, u 14:27:27 +02'00”.

Sastavni dio idejnog rješenja su Urbanističko – tehnički uslovi broj 06/4-332/25-58/2 od 27. 3. 2025. 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 3000m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, luga, 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, 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, utvrđeno je izgradnju objekata treba projektovati u duhu i u skladu sa ambijentom, kao i u skladu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata. U izgradnji objekta treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način, prirodne materijale i dr. Fasade objekata su predviđene od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedene. Krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni. Za sve objekte se preporučuju kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. 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.

Nadalje, urbanističko – tehničkim uslovima je propisano da se predmetna katastarska parcela broj 695 KO Potkrajci nalazi u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja Bijelo Polje, koje je sastavni dio Prostorno urbanističkog plana opštine Bijelo Polje, u zoni na kojoj je planirana pretežna namjena stanovanje malih gustina (SMG).

Građevinska linija prema željezničkoj pruzi je na rastojanju većem od 16m od osovine pruge. Minimalna udaljenost slobodno stojećeg objekta iznosi 2,5m od granice susjedne parcele.

Potreban broj parking mjesta treba obezbijediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta. Prema pravilniku o bližem sadržaju planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, normativi za parkiranje u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja za opštinski centar Bijelo Polje za osnovne grupe gradskih saržaja su: stanovanje- na 1000m² 15pm (lokalni uslovi min. 12, a max. 18 pm).

Uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta, konstatovano je da je projektovani stambeni objekat u skladu sa planiranom namjenom, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 695 KO Potkrajci (ukupne površine 649 m²), bruto razvijene građevinske površine – 142,40m². Svi koeficijenti dati urbanističko tehničkim uslovima računati su u odnosu na površinu stambenog dijela dvorista lokacije za gradnju stambenog objekta od 600 m². Ostvareni indeks zauzetosti iznosi 0.19 (propisan 0.30), ostvareni indeks izgrađenosti iznosi 0.24 (propisan 1.00), te spratnosti P+Pk (zadato tri nadzemne etaže). Objekat je projektovan u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvarena površina ozelenjavanja parcele je 206,8 m² (34,5%) dok je broj parking mjesta u okviru parcele 2, što je u skladu sa UTU.

U smislu oblikovanja, objekat je projektovan kao stambeni. Prema namjeni, objekat se sastoji od jedne stambene jedinice. Materijalizacija fasade je projektovana kao kombinacija

kamene obrade u skladu sa tradicionalnim pristupom gradnje u okruženju, fasadnih površina obloženih limenom lamperijom tamni hrast, kao i termoizolacionom fasadom - demit kao zavrskom oblogom u bijeloj boji Ral9003 kao i staklenim površinama u dijelu otvora. U svakoj varijanti, fasadni zidovi obloženi su termoizolacijom debljine 5-10cm i završnom obradom u zavisnosti od primijenjene varijante. Fasadni otvori u prizemlju su od ALU – profilia dok je na ostalim etazama od ALU ili PVC profila. Predviđeni su otvori u vidu vrata i prozora sa fiksnim i pokretnim panelima u sivoj antracit boji. Na završnoj krovnoj etaži predviđen je kosi krov od drvene gradje na više voda nagiba 25°. Krovni pokrivač je crijep mediteran u prirodnoj crvenoj boji.

Shodno navedenom, te uvidom u priloženu tehničku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja arhitektonskog projekta izgradnje 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 investitorki Međedović Remziji iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje stambenog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 695 KO Potkrajci, u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja Bijelo Polje - Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi” broj 7/14 i „Sl. list CG” broj 96/22), 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, investitori su dužni da pribave 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 8 dana od prijema istog, preko Službe glavnog gradskog arhitekta.

V.D. GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA

Abdulah Dobardžić, dipl. ing. arh.

Dostavljeno:

- Međedović Remziji;

- arhivi.