



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](mailto:arhitekta@bijelopolje.co.me)

Broj: UP 17-332/26- 62/1

10. 7. 2026. godine

Za: **KOSOVIĆ GORAN**  
lje

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/26 - 62 od 11. 6. 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, projektovano od strane DOO „KA Studio“ iz Bijelog Polja, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 44/4 KO Potkrajci, u zahvatu Prostornog 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 17-332/26-62/1 od 10. 7. 2026. godine



Broj: UP 17 - 332/26 - 62/1

Bijelo Polje, 10. 7. 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 Kosović Gorana iz Bijelog Polja, za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje stambeno poslovnog objekta, na katastarskoj parceli broj 44/4 KO Potkrajci, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 7/14, „Službeni list CG“, br. 96/22), donosi:

## RJEŠENJE

**Kosović Goranu** iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno poslovnog objekta, na katastarskoj parceli broj 44/4 KO Potkrajci, projektovano od strane D.O.O. „KA Studio“ iz Bijelog Polja, 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, 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 – 62 od 11. 6. 2026. godine, Službi glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, obratio se Kosović Goran iz Bijelog Polja, zahtjevom za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno poslovnog objekta, na katastarskoj parceli broj 44/4 KO Potkrajci, 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 stambeno poslovnog objekta, u zaštićenoj digitalnoj formi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta D.O.O. „KA Studio“ Bijelo Polje, dana 11. 6. 2026. godine, u 12:35:10 +02'00”.

Sastavni dio idejnog rješenja su Urbanističko – tehnički uslovi broj 06/4 - 332/25 – 727/2 od 18. 12. 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, 92/25 i 160/25), propisano je da glavni državni arhitekta, daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m<sup>2</sup> 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 3000m<sup>2</sup> 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. Projektovati kose krovne ravni propisanog nagiba za ovo podneblje uz korišćenje elemenata tradicionalne arhitekture i prirodne materijale ukomponovane na savremen način. 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. Krovni pokrivač je crijep, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal.

Nadalje, urbanističko – tehničkim uslovima je propisano da se predmetna lokacija, katastarska parcela broj 44/4 KO Potkrajci, nalazi van zahvata Generalnog urbanističkog rješenja u području za koje se primjenjuju smjernice za izgradnju u okviru građevinskog područja seoskih naselja. Pretežna namjena u ruralnim naseljima unutar građevinskog područja je stanovanje male gustine SMG, u okviru koje je između ostalog dozvoljena izgradnja prodavnica i zanatskih radnji koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja. Poslovni sadržaji mogu se organizovati i u prizemljima i mezaninima stambenih objekata.

U smislu oblikovanja objekat je projektovan kao jedna konstruktivna cjelina. Prizemlje je namijenjeno za poslovanje, dok je na prvom spratu stanovanje. Projektovanje i oblikovanje objekta rađeno je u stilu moderne arhitekture uz upotrebu savremenih materijala.

Za predmetnu lokaciju utvrđeni su sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0.4 indeks izgrađenosti 0.8, te spratnosti tri etaže bez obzira na njihovu nomenklaturu.

Građevinska linija prema prema lokalnom putu Prestreke – Sutivan je na rastojanju od 10m. Minimalna udaljenost slobodno stojećeg objekta iznosi 2,5m od granice susjedne parcele. Međusobna udaljenost objekata na parceli iznosi minimum 4m.

Uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta, konstatovano je da je planirana izgradnja stambeno poslovnog objekta, na katastarskoj parceli broj 44/4 KO Potkrajci, površine 600 m<sup>2</sup>.

Projektovana izgradnja stambeno poslovnog objekta, je u skladu sa planiranom namjenom, ukupne bruto razvijene građevinske površine 260,11 m<sup>2</sup>, tako da je ostvareni indeks izgrađenosti – 0.43 (propisan 0.8), a ostvareni indeks zauzetosti 0.23 (propisan 0.4). Planirani objekat je spratnosti P+1. Projektovan je u okviru zadatih građevinskih linija, sa obezbijeđenim

četiri (4) parking mjesta u okviru parcele i ostvarenim procentom ozelenjavanja od 55% što je u skladu sa UTU.

Idejnim rješenjem, u dijelu materijalizacije i oblikovanja objekta, kao završna obrada fasade korišćena je svijetlo bijela boja u kombinaciji u boji antracit. Spoljna stolarija, uključujući prozore i ulazna vrata, izrađena je od al 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.

Osnovni projektovani krov je četvorovodni nagiba 20 °, pokrivanje je limom u tamno sivoj boji antracit.

Shodno navedenom, te uvidom u priloženu tehničku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja arhitektonskog projekta stambeno poslovnog 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 Kosović Goranu iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno poslovnog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 44/4 KO Potkrajci, 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.

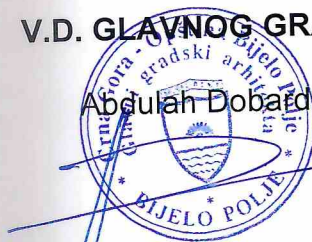
Pri obrazlaganju ovog rješenja, Služba glavnog gradskog arhitekta ukazuje da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjenja stranke o rezultatima ispitnog postupka, budući da je zahtjev stranke u cjelosti usvojen (član 113 Zakona o upravnom postupku).

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 15 dana od prijema istog, preko Službe glavnog gradskog arhitekta.

**V.D. GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE**

Abdulah Dobardžić, dipl. ing. arh.



Dostavljeno:

- Kosović Goranu;

- arhivi.