



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- 97/2

10. 9. 2026. godine

Za: **KOS HEDIJA**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/26 – 97/1 od 21. 8. 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 izgradnje objekta za smještaj turista, projektovano od strane d.o.o. "K/ Studio" Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 17. 8. 2026. godine, u 07:15:21 +02'00" na lokaciji koju čini katastarska parcele broj 2359/2 KO Pećarska, u zahvatu 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 17-332/26-97/2 od 10. 9. 2026. godine



Broj: UP 17 - 332/26 - 97/2

Bijelo Polje, 10. 9. 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, 160/25 i 114/26), 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 Kos Hedije iz Bijelog Polja, za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta objekta za smještaj turista, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 2429 KO Pećarska, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 7/14 i „Sl. list CG“ broj 96/22), donosi:

RJEŠENJE

Investitorki **Kos Hediji** iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta objekta za smještaj turista, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 2359/2 KO Pećarska, u zahvatu 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 - 97/1 od 21. 8. 2026. godine, Službi glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, obratila se Kos Hedija iz Bijelog Polja, zahtjevom za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta objekta za smještaj turista na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 2359/2 KO Pećarska, u zahvatu 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 individualnog stambenog objekta, u zaštićenoj digitalnoj formi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta d.o.o. „KA Studio“ Bijelo Polje, dana 17. 8. 2026. godine, u 07:15:21 +02'00”.

Sastavni dio idejnog rješenja su Urbanističko – tehnički uslovi broj 06/4-332/26-558/2 od 15. 6. 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, 160/25 i 114/26), propisano je da glavni državni arhitekta, daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m² i više, hotel 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, 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. 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. U tom smislu voditi računa o primjeni onih formi i načina pokrivanja koji su dominantni u postojećim strukturama. Pri oblikovanju objekata ostvariti vizuelnu harmoniju sa prirodnim okruženjem, interakciju sa prirodnim ekološko-geološkim karakteristikama, izgled objekta u skladu sa kulturnim okruženjem u kojem funkcioniše, sjediniti kulturne motive i tradicionalne stilove gdje god je to moguće, poštovati principe tradicionalne, izvorne arhitekture u projektovanju i asimiliranje u lokalni kulturni kontekst. U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način, prirodne materijale i dr.

Nadalje, predmetna parcela se nalazi u zoni planiranoj kao ostale prirodne površine (OP), dok je drugi dio lokacije u zoni planiranoj za izgradnju izvan građevinskog područja na poljoprivrednom zemljištu (P). Na ostalim prirodnim površinama (OP) mogu se graditi objekti prema uslovima i parametrima datim za određene namjene, pa se u konkretnom slučaju primjenjuju smjernice propisane za izgradnju izvan građevinskog područja na poljoprivrednom zemljištu (P). Površina dijela katastarske parcele parcele, na planiranim (OP) i (P) za individualno stanovanje, stambeni dio dvorišta, iznosi min 350m² – max 500m².

Građevinska linija prema pristupnom putu je na rastojanju 3,0m od regulacione linije. Regulaciona linija poklapa se sa granicom katastarske parcele. Minimalna udaljenost slobodnog stojećeg objekta iznosi 3,0 m od granice susjedne parcele.

Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele ili u garaži u objektu. Broj parking mjesta obezbijediti po normativu 1PM /1stan.

Uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta, konstatovano je da je projektovao objekat za smještaj turista u skladu sa planiranom namjenom, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 2359/2 KO Pećarska (ukupne površine 5264 m²), bruto razvijene građevinske površine 112,76 m², te površine pod objektom od 56,38m². Urbanistički parametri su računati odnosu na stambeni dio parcele (500 m²). Ostvareni indeks zauzetosti iznosi 0.11 (propisan 0.3 ostvareni indeks izgrađenosti iznosi 0.23 (propisan 1.00), te spratnosti P+Pk (zadato P+1+Pk - 1 etaže bez obzira na njihovu nomenklaturu). Objekat je projektovan u okviru zadatih građevinske linija. Ostvarena površina ozelenjavanja parcele je (45%), dok je broj parking mjesta u okviru parcele 1, što je u skladu sa UTU.

U smislu oblikovanja, objekat je jednostavne forme i dobro uklopljen u postojeći ambijent. Objekat je spratnosti P+Pk. Projektovanje i oblikovanje objekta je rađeno u stilu moderne arhitekture uz upotrebu savremenih materijala. Tako su projektovana tri tipa fasadnih zidova I to: sa završnom obradom od lima u antracit boji, zatim sa oblogom od kamena, te zid sa završnom oblogom od lima u imitaciji drveta. Krov je projektovan kao dvovodan, prekriven limom u antracit boji, nagiba 60°. Na krovu su predviđeni solarni paneli.

Shodno navedenom, te uvidom u priloženu tehničku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekta konstatuje da su, arhitektonske karakteristike dostavljenog idejnog rješenja arhitektonskog projekta objekta za smještaj turista, 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 Kos Hediji iz Bijelog Polja na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 2359/2 KO Pećarska, u zahvatu 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, 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, 160/25 i 114/26), 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:

- Kos Hediji;

- arhivi.