



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- 99/2

8. 9. 2026. godine

Za: **MEŠIHAT ISLAMSKJE VJERSKE ZAJEDNICE- MEDŽLIS BIJELO POLJE**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/26 – 99/1 od 25. 8. 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 poslovnog objekta- vakufski centar, na urbanističkoj parceli UP 200 (zona 4), koju čini katastarska parcela broj 386 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-e „Centralne zone“ Bijelo Polje („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi, br. 11/18).

S poštovanjem,

Abdulah Dobardžić, dipl. ing. arh.
V.D. Glavnog gradskog arhitekta

Prilog: Rješenje broj: UP 17- 332/26- 99/2 od 8. 9. 2026. godine



Broj: UP 17-332/26- 99/2

Bijelo Polje, 8. 9. 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, 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 investitora Mešihat islamske vjerske zajednice- Medžlis Bijelo Polje, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovnog objekta- vakufski centar, na urbanističkoj parceli UP 200 (zona 4), koju čini katastarska parcela broj 386 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Centralne zone“ Bijelo Polje („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi, br. 11/18), donosi:

RJEŠENJE

Daje se saglasnost, investitoru Mešihat islamske vjerske zajednice- Medžlis Bijelo Polje, na idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovnog objekta- vakufski centar, na urbanističkoj parceli UP 200 (zona 4), koju čini katastarska parcela broj 386 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Centralne zone“ Bijelo Polje („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi, br. 11/18), 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).

Obrazloženje

Aktom broj UP 17- 332/26- 99/1 od 25. 8. 2026. godine, Službi glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, obratio se Mešihat islamske vjerske zajednice- Medžlis Bijelo Polje, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovnog objekta- vakufski centar, na urbanističkoj parceli UP 200 (zona 4), koju čini katastarska parcela broj 386 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Centralne zone“ Bijelo Polje („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi, br. 11/18).

Uz zahtjev imenovani je dostavio idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovnog objekta- vakufski centar, u zaštićenoj digitalnoj formi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta „INTESA GROUP“ DOO Bijelo Polje, dana 20. 8. 2026. godine, u 14:53:01 +02'00". Sastavni dio idejnog rješenja su Urbanističko – tehnički uslovi broj 06/5- 332/26- 539/2- 127 od 18. 6. 2020. 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, 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 tog 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 je arhitektonske volumene objekta potrebno pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike grada. Visine objekta su date na grafičkim priložima Planske dokumentacije kao spratnost objekta uz pretpostavljen disciplin odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Fasade objekta kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Za sve stambene i poslovne objekte se planiraju krovovi po izboru projektanta, a u skladu sa postojećom arhitekturom.

Nadalje, planskim dokumentom je propisano da se Urbanistička parcela UP 200 (zona 4) nalazi u zoni koja je Detaljnim urbanističkim planom Centralne zone Bijelo Polje, planirana za stanovanje srednje gustine (SS). Površine za stanovanje su površine koje su planskim dokumentom pretežno namijenjene za stalno i povremeno stanovanje. Mogu se graditi objekti koji ne ometaju osnovnu namjenu i koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja i to: trgovine i ugostiteljski objekti, objekti za smještaj turista, poslovni sadržaji u prizemljima i mezaninima stambenih objekata, objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, objekti i mreže infrastrukture, parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika.

Građevinske linije prema planiranoj saobraćajnici su definisane planskim dokumentom grafički i numerički, dok je minimalna udaljenost od susjedne urbanističke parcele 1,5m. Na parceli je potrebno obezbijediti dovoljan broj parking mjesta, shodno normativu za parkiranje koji se odnosi na poslovanje (na 1000m² -15pm, lokalni uslovi: min. 5, a max 20pm), dok zelene površine u okviru ove namjene treba da zauzimaju minimum 40% od ukupne površine parcele.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, utvrđeno je da je planiran poslovni objekat- vakufski centar, na urbanističkoj parceli UP 200 (zona 4), koju čini katastarska parcela broj 386 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a Centralne zone Bijelo Polje, (površine 518 m², prema Elaboratu parcelacije po DUP-u, koji je sastavni dio Idejnog rješenja), spratnosti Po+P+2. Ukupna, bruto razvijena građevinska površina objekta iznosi 631,49m². Kako je podrumaska etaža planirana za funkcionisanje tehničkih sistema objekta, ista ne ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine, te tako, površina na osnovu koje se obračunava indeks izgrađenost iznosi 490.88m². Površina pod objektom je 150,32m². Na osnovu toga ostvareni indeks zauzetosti na predmetnoj lokaciji je 0,29 (planom propisan 0,3), a indeks izgrađenosti 0,95 (planom propisan 0,98). Objekat je propisno udaljen od susjednih parcela kao i od regulacije, shodno uslovima koji se odnose na građevinsku liniju. Na predmetnoj lokaciji obezbijeđeno je pet (5) parking mjesta,

od čega je jedno za osobe sa invaliditetom i smanjenom pokretljivošću, dok je ostatak parcele planiran za ozelenjavanje sa predviđenim uređenjem okoliša oko objekta. Uvidom u tehničku dokumentaciju Idejnog rješenja konstatovano je da je ostvareni procenat ozelenjavanja 41% što je u skladu sa UTU.

U smislu oblikovanja objekat je projektovan kao jedna konstruktivna cjelina koja svojom formom i funkcionalnošću daje specifičnu kompoziciju i funkcionalno rješenje samog objekta, a samim tim i naglašava arhitektonsko rješenje objekta. Objekat teži da ne optereti, ali svakako da do kraja definiše prostor, na način na koji prethodno izgrađene strukture u okruženju to zahtijevaju. Objekat je projektovan da zadovolji sve potrebe poslovanja, kao i arhitektonsko oblikovanje, prostornu organizaciju kao i samo vizuelnu definiciju objekta. Prilaz predmetnoj parceli i objektu je sa sjevero-zapadne strane. Fasade su u oblikovanju i u materijalizaciji riješene tako da je vizuelno jasno definisana sama funkcija objekta. Predviđeni materijali u obradi fasade su kombinacija potpuno savremenih: staklene površine u Al ramovima sa detaljima u boji drveta, dok je fasada u bijeloj boji RAL 9010, sa djelovima predviđenim za oblaganje kamenim pločama sa teksturom traventina. Krov je viševodni i nagiba 27°, prekriven crijepom u crvenoj boji.

Shodno navedenom, te uvidom u priloženu tehničku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog dopunjenog idejnog rješenja arhitektonskog projekta izgradnje kotlarnice, usaglašene sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju, 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 Mešihat islamske vjerske zajednice- Medžlis Bijelo Polje, na idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovnog objekta- vakufski centar, na urbanističkoj parceli UP 200 (zona 4), koju čini katastarska parcela broj 386 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna DUF-a „Centralne zone“ Bijelo Polje („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi, br. 11/18), 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, 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.

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. GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE

Abdulah Dobardžić, dipl. ing. arh.



Dostavljeno:

- Mešihat islamske vjerske zajednice- Medžlis Bijelo Polje;
- arhivi.