



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- 57/1

23. 6. 2026. godine

Za: **KAPETANOVIĆ SADET**

e

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/26 - 57 od 8. 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 stambenog objekta, projektovano od strane DOO „Intesa group“ iz Bijelog Polja, na katastarskim parcelama broj 729/7 i 729/8 KO Gubavač, 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 17-332/26-57/1 od 23. 6. 2026. godine



Broj: UP 17 - 332/26 - 57/1

Bijelo Polje, 23. 6. 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 Kapetanović Sadeta iz Bijelog Polja, za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, na katastarskim parcelama broj 729/7 i 729/8 KO Gubavač, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 7/14, „Službeni list CG“, br. 96/22), donosi:

RJEŠENJE

Kapetanović Sadetu iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, projektovano od strane DOO „Intesa group“ iz Bijelog Polja, na katastarskim parcelama broj 729/7 i 729/8 KO Gubavač, 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 - 57 od 8. 6. 2026. godine, Službi glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, obratio se Knežević Bojan iz Bijelog Polja, zahtjevom za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta, stambenog objekta, na katastarskim parcelama broj 729/7 i 729/8 KO Gubavač, 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, stambenog objekta, u zaštićenoj digitalnoj formi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta DOO „Intesa group“ Bijelo Polje, dana 10. 5. 2026. godine, u 11:36:01 +02'00”.

Sastavni dio idejnog rješenja su urbanističko – tehnički uslovi broj 06/5-332/25-656/5-203 od 15. 12. 2025. godine, za izgradnju objekta na katastarskoj parceli broj 729/7 KO Gubavač, te urbanističko-tehnički uslovi broj 06/5-332/26-28/4-9 od 30. 1. 2026. godine, za izgradnju objekta na katastarskoj parceli broj 729/8 KO Gubavač, 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, 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. Arhitektura i materijalizacija objekta treba da bude usklađena sa funkcijom, klimatskim i graditeljskim kontekstom, kao i sa pejzažem. Za sve objekte se preporučuju kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanih objekata i kombinovani, dok je nagib krovne ravni u funkciji odabranog krovnog pokrivača. U tom smislu voditi računa o primjeni onih formi i načina pokrivanja koji su dominantni u postojećim strukturama.

Nadalje, urbanističko – tehničkim uslovima je propisano da se katastarske parcele broj 729/7 i 729/8 KO Gubavač, nalazi u zoni planiranoj za izgradnju izvan građevinskog područja na poljoprivrednom zemljištu (P), gdje je moguća izgradnja privrednih, turističkih i drugih objekata, uključujući stambene objekte poljoprivrednih doamćinstava.

Za predmetnu lokaciju utvrđeni su sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0.4 na ukupnoj parceli, 0.3 na stambenom dijelu dvorišta, zatim indeks izgrađenosti 0.8 na ukupnoj parceli, 1.0 na stambenom dijelu dvorišta, te spratnost P+1+Pk (tri nadzemne etaže bez obzira na nomenklaturu). Građevinska linija prema pristupnom putu je na rastojanju 3m od regulacione linije, a minimalna udaljenost slobodnostojećeg objekta od susjedne parcele je 3 m. Na individualnim parcelama potrebno je obezbijediti min. jedno parking mjesto po stanu, dok je u okviru individualnog stanovanja neophodno obezbijediti min. 30-40% zelenih površina, u zavisnosti od položaja parcele, zone stanovanja, namjene šireg prostora itd.

Uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta, konstatovano je da je planirana izgradnja stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 729/7 i 729/8 KO Gubavač, površine 800m², dok je stambeni dio dvorišta, za koji su primijenjeni dati urbanistički parametri, površine 500m². Stambeni dio dvorišta iznosi min. 350m² – max 500m².

Projektovani stambeni objekat, je u skladu sa planiranom namjenom, ukupne bruto razvijene građevinske površine 150.00 m², te površine pod objektom od 150.00 m², tako da je ostvareni indeks izgrađenosti – 0.30 (propisan 1.0 na stambenom dijelu dvorišta), a ostvareni indeks zauzetosti 0.30 (propisan 0.3 na stambenom dijelu dvorišta). Na ukupnoj parceli ostvareni indeks izgrađenosti je 0.18 (propisan 0.8), dok je indeks zauzetosti 0.18 (propisan 0.4). Objekta je spratnosti P, te visine 4,35 m. Projektovan je u okviru zadatih građevinskih

linija, sa obezbijeđenim jednim parking mjestom, te 52% zelenih površina stambenog dijela parcele, što je u skladu sa UTU.

Idejnim rješenjem, u dijelu materijalizacije i oblikovanja objekta, kao završna obrada fasade korišćena je kombinacija bijele demit fasade RAL 9016, te sive boje RAL 7037. Spoljna stolarija, uključujući prozore i ulazna vrata, izrađena je od PVC profila u antracit boji.

Da bi se postigla sama vizuelna umjetnost arhitektonskog oblikovanja i ukumponovala 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, skriveni, nagiba 6°, sa svim potrebnim termo i hidro izolacionim slojevima, čime pruža trajnost i minimalistički dizajn. Prekriven je limom boje RAL 7016.

Shodno navedenom, te uvidom u priloženu tehničku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja, arhitektonskog projekta, 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 Kapetanović Sadetu iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, na katastarskim parcelama broj 729/7 i 729/8 KO Gubavač, 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:

- Kapetanović Sadet;
- arhivi.