



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- 32/1

3. 4. 2026. godine

Za: **ALIĆ SAFET**

3

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/26 - 32 od 19. 3. 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 dogradnje i nadogradnje postojećeg stambenog objekta, projektovano od strane DOO „Intesa group“ iz Bijelog Polja, na katastarskoj parceli broj 149 KO Metanjac, u zahvatu Prostorno 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 17-332/26-32/1 od 19. 3. 2026. godine



Broj: UP 17 - 332/26 - 32/1

Bijelo Polje, 3. 4. 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 Šabanović Rasima iz Bijelog Polja, za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 2436/1 KO Pećarska, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 7/14, „Službeni list CG“, br. 96/22), donosi:

RJEŠENJE

Alić Safetu iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta dogradnje i nadogradnje postojećeg stambenog objekta, projektovano od strane DOO „Intesa group“ iz Bijelog Polja, na katastarskoj parceli broj 149 KO Metanjac, 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 – 32 od 19. 3. 2026. godine, Službi glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, obratio se Alić, Sejfo Safet iz Bijelog Polja, zahtjevom za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta, dogradnje i nadogradnje postojećeg stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 149 KO Metanjac, 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, dogradnje i nadogradnje postojećeg stambenog objekta, u zaštićenoj digitalnoj formi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta DOO „Intesa group“ Bijelo Polje, dana 18. 3. 2026. godine, u 12:41:05 +01'00”.

Sastavni dio idejnog rješenja su Urbanističko – tehnički uslovi broj 06/5 - 332/26 - 833/25 – 3/3 od 21. 1. 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 i 160/25), 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 ovlaštenjima 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. Preporuka je da krovovi budu kosi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanih objekata i kombinovani, dok je nagib krovne ravni u funkciji odabranog krovnog pokrivača.

Nadalje, urbanističko – tehničkim uslovima je propisano da se katastarska parcela broj 149 KO Metanjac, 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.

Za predmetnu lokaciju utvrđeni su sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0.4, indeks izgrađenosti 0.8, te spratnost P+1+Pk (tri nadzemne etaže bez obzira na nomenklaturu). Minimalna površina dijela katastarske parcele za individualno stanovanje, te površina na koju se računaju urbanistički parametri, iznosi min. 400m², a maksimalno 625m².

Građevinska linija je na rastojanju 15m od regulacione linije prema magistralnom putu M-2, a minimalna udaljenost stambenog objekta od susjedne parcele je 2.5 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 dogradnja i nadogradnja postojećeg stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 149 KO Metanjac, površine 814m², dio parcele za individualno stanovanje (min. 400m² – max. 625m²), za koji su primijenjeni dati urbanistički parametri.

Projektovana dogradnja sa nadogradnjom postojećeg stambenog objekta, je u skladu sa planiranom namjenom, ukupne bruto razvijene građevinske površine 245.55 m², te površine pod objektom od 125.15 m², tako da je ostvareni indeks izgrađenosti – 0.61 (propisan 0.8), a ostvareni indeks zauzetosti 0.31 (propisan 0.3).

Planirani objekat je spratnosti P+1, te visine 8,55m. Projektovan je u okviru zadatih građevinskih linija, sa obezbijeđenim dva parking mjesta, te 54% zelenih površina, što je u skladu sa UTU.

Idejnim rješenjem, u dijelu materijalizacije i oblikovanja objekta, kao završna obrada fasade korišćena je demit fasada u kombinaciji boja RAL 9016 i RAL 8011. Spoljna stolarija, uključujući prozore i ulazna vrata, izrađena je od PVC profila u boji RAL 9016.

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.

Krov je projektovan kao dviševodni, nagiba 30°, sa svim potrebnim termo i hidro izolacionim slojevima, čime pruža trajnost i minimalistički dizajn. Prekriven je crijepom boje RAL 8004.

Shodno navedenom, te uvidom u priloženu tehničku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja, arhitektonskog projekta, dogradnje i nadogradnje postojećeg 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 Šabanović Rešadu iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta dogradnje i nadogradnje postojećeg stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 149 KO Metanjac, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propis“ 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:

- Alić Safet;

- arhivi.