Crna Gora
Opština Bijelo Polje
Služba Glavnog gradskog arhitekte

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- 115/1

23. 10. 2026. godine

Za: **MEKIĆ NUSRET**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/26 – 115 od 28. 9. 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 projekta arhitekture garaže, na urbanističkoj parceli UP 177 (zona 4), koju čini dio katastarske parcele broj 391 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Centralne zone" Bijelo Polje („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi, br. 11/18).

S poštovanjem,
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Abdulah Dobardžić, dipl. ing. arh.

Prilog: Rješenje broj: UP 17- 332/26- 115 od 28. 9. 2026. godine

Crna Gora
Opština Bijelo Polje
Služba glavnog gradskog arhitekte

Adresa:Tomaša Žižića bb
84000 Bijelo Polje, Crna Gora
tel: +382 (050)431 260
E-mail: arhitekta@bijelopolje.co.me

Broj: UP 17-332/26- 115/1

Bijelo Polje, 23. 10. 2026. godine

Služba glavnog gradskog arhitekte, 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 Mekić Nusreta iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje projekta arhitekture garaže, na urbanističkoj parceli UP 177 (zona 4), koju čini dio katastarske parcele broj 391 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Centralne zone" Bijelo Polje („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi, br. 11/18), donosi:

R J E Š E NJ E

Daje se saglasnost, investitorima Mekić Nusretu i Šabović Eldini, na idejno rješenje projekta arhitekture garaže, na urbanističkoj parceli UP 177 (zona 4), koju čini dio katastarske parcele broj 391 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „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).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP 17- 332/26- 115 od 28. 9. 2026. godine, Službi glavnog gradskog arhitekte Opštine Bijelo Polje, obratio se Mekić Nusret iz Bijelog Polja, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje projekta arhitekture garaže, na urbanističkoj parceli UP 177 (zona 4), koju čini dio katastarske parcele broj 391 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Centralne zone" Bijelo Polje („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi, br. 11/18).

Uz zahtjev, imenovani je priložio idejno rješenje projekta arhitekture garaže, u zaštićenoj digitalnoj formi, elektronski potpisano od strane projektanta, DOO „ARCH AND SOUL" iz Bijelog Polja, a koje je objavljeno na zvaničnoj internet stranici Službe glavnog gradskog arhitekte, na sljedećoj adresi: *https://www.bijelopolje.co.me/index.php/lokalna-uprava/organi-lokalne-uprave/strucne sluzbe/sluzba-glavnog-gradskog-arhitekte/rjesenja-glavnog-gradskog-arhitekte*.

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 3000m^2 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 arihtekte, koji se odnose na zgrade do 3000m^2 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 arhitekte je razmotrila predmetni zahtjev i dostavljeno idejno rješenje i odlučila kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

Sastavni dio idejnog rješenja su urbanističko – tehnički uslovi broj 06/5- 332/25- 555/4- 175 od 3. 10. 2025. godine, izdati od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje.

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. Fasade objekata 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 177 (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. Između ostalog, mogu se graditi objekti koji ne ometaju osnovnu namjenu I koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja I to: parkinzi I garaže za smještaj vozila korisnika (stanara, zaposlenih).

Građevinske linije prema planiranoj saobraćajnici su definisane planskim dokumentom grafički i numerički, dok je minimalna udaljenost od susjedne urbanističke parcele 1,5m. Parkiranje za novoplanirane objekte trebe riješiti u okviru sopstvene urbanističke parcele shodno normatiima, 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 planirana garaža na urbanističkoj parceli UP 177 (zona 4), koju čini dio katastarske parcele broj 391 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje, (površine 513 m^2, prema Elaboratu parcelacije po DUP-u, koji je sastavni dio Idejnog rješenja), spratnosti P. Bruto razvijena građevinska površina objekta iznosi 143, 67m^2, a površina pod objektom je 124, 92m^2. Na osnovu toga ostvareni indeks zauzetosti na predmetnoj lokaciji je 0,24 (planom propisan 0,3),a indeks izgrađenosti 0,28 (planom propisan 0,97). Objekat je propisno udaljen od susjednih parcela kao i od regulacije, shodno uslovima koji se odnose na građevinsku liniju. Na predmetnoj lokaciji, u okviru samog objekta obezbijeđena su četiri (4) parking mjesta. Slobodni dio parcele je planiran za ozelenjavanje sa predviđenim uređenjem okoliša oko objekta. Uvidom u tehničku dokumentaciju Idejnog rješenja konstatovano je da je ostvareni procenat ozelenjavanja 44% što je u skladu sa UTU.

U smislu oblikovanja, objekat je projektovan kao jedinstvena konstruktivna i funkcionalna cjelina. Svojom jednostavnom formom i jasno definisanom namjenom uklapa se u postojeće okruženje, bez narušavanja prostorne organizacije parcele. Arhitektonsko rješenje je usklađeno sa funkcijom objekta i karakterom postojeće izgradnje. Objekat je projektovan tako da zadovolji sve tehničke i funkcionalne zahtjeve pomoćnog objekta, garaža. Fasadno oblikovanje i materijalizacija objekta prilagođeni su njegovoj namjeni i funkciji garaže. Spoljašnji zidovi objekta predviđeni su kao zidani, sa završnom obradom fasadnim malterom u kombinaciji bijele boje RAL 9010, vertikalnih drvenih panela u teksturi prirodnog hrasta i limenih elemenata u antracit boji. Krov je riješen kao dvovodni, nagiba 30°, sa krovnim pokrivačem limene završne obrade u antracit boji RAL 7016. Fasadna bravarija (prozori i vrata, ulazna vrata) predviđena je od aluminijskih profila sa prekidom termičkog mosta. Termički prekid obezbjeđuje se aluminijskim profilima sa komorama koje se formiraju odgovarajućim EPDM zaptivkama ili poliamidnim trakama. Završna obrada profila je u mat boji RAL 9007 – siva (aluminijum).

Shodno navedenom, te uvidom u priloženu tehničku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekte konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja projekta arhitekture garaže, 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 arhitekte je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitorima Mekić Nusretu i Šabović Eldini iz Bijelog Polja, na idejno rješenje projekta arhitekture garaže, na urbanističkoj parceli UP 177 (zona 4), koju čini dio katastarske parcele broj 391 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „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).

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 arhitekte, 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 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 arhitekte.

GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA

Abdulah Dobardžić, dipl. ing. arh.

Dostavljeno:

- Mekić Nusretu;
- arhivi.