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- 126/1

26. 10. 2026. godine

Za: **ZINDOVIĆ MILICA**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/26 - 126 od 14. 10. 2026. godine

Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje.

Poštovani,

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji, za davanje saglasnosti na idejno rješenje projekta arhitekture stambenog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 905/8 KO Ravna Rijeka, 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,

GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA

Abdulah Dobardžić, dipl. ing. arh.

Prilog: Rješenje broj: UP 17-332/26-126/1 od 26. 10. 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- 126/1 Bijelo Polje, 26. 10. 2026. godine

Služba glavnog gradskog arhitekte, na osnovu člana 10, 22, 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 investitorke Zindović Milice iz Bijelog Polja, za saglasnost na idejno rješenje projekta arhitekture stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 905/8 KO Ravna Rijeka, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi" broj 7/14, „Službeni list CG", br. 96/22), donosi:

R J E Š E NJ E

Daje se saglasnost, investitorki Zindović Milici iz Bijelog Polja na idejno rješenje projekta arhitekture stambenog objekta, projektovano od strane DOO „INTESA GROUP" iz Bijelog Polja, na katastarskoj parceli broj 905/8 KO Ravna Rijeka, 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).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP 17- 332/26- 126 od 14. 10. 2026. godine, Službi glavnog gradskog arhitekte Opštine Bijelo Polje, obratila se investitorka Zindović Milica iz Bijelog Polja, zahtjevom za saglasnost na idejno rješenje projekta arhitekture stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 905/8 KO Ravna Rijeka, 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 priložio idejno rješenje projekta arhitekture stambenog objekta, u zaštićenoj digitalnoj formi, elektronski potpisano od strane projektanta, DOO „INTESA GROUP" iz Bijelog Polja.

Predmetno idejno rješenje, objavljeno je 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 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 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 06/4- 332/26- 756/2 od 11. 9. 2026. 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 izgradnju objekta treba projektovati u duhu I skladu sa postojećim objektima I u skladu sa ambijentom. Arhitektura i materijalizacija objekta treba da bude usklađena sa funkcijom, klimatskim i graditeljskim kontekstom, kao i sa pejzažem. Oblikovanje krovnih ravni i izbor krovnog pokrivača, tekstura i boja važan su element arhitektonske građene sredine. U tom smislu voditi računa o primjeni onih formi i načina pokrivanja koji su dominantni u postojećim strukturama. Pri oblikovanju objekta ostvariti vizuelnu harmoniju sa prirodnim okruženjem, intzerakciju sa prirodnim ekološko- geološkim karakteristikama, te 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 katastarska parcela broj 905/8 KO Ravna Rijeka, nalazi se u zoni planiranoj za izgradnju izvan građevinskog područja u ruralnim (seoskim) naseljima na poljoprivrednom zemljištu. U okviru ove namjene moguća je izgradnja stambenih objekata porodičnog stanovanja (SMG – do 500 m^2 GBP, četiri zasebne stambene jedinice).

Građevinska linija prema katastarskoj parceli br. 4428/1 KO Majstorovina (rijeka Ljubovića) ja na rastojanju od min. 10 metara. Minimalna udaljenost slobodno stojećeg objekta iznosi 3 metra od granice susjedne parcele. Objekat se postavlja na ili iza građevinske linije. Parkiranje treba obezbijediti po principu jedno parking (garažno) mjesto na jedan stan. U okviru individualnog stanovanja neophodno je obezbijediti minimalno 30- 40% zelenih površina, u zavisnosti od položaja parcele, zone stanovanja, namjene šireg prostora I sl.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, konstatovano je da je projektovani stambeni objekat u skladu sa planiranom namjenom, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 905/8 KO Ravna Rijeka ukupne površine 1201 m^2. Površina dijela katastarske parcele ze individualno stanovanje, stambeni dio dvorišta, iznosi minimalno 350m^2, a maksimalno 500m^2, te predstavlja površinu u odnosu na koju se obračunavaju urbanističi parametri. Površina pod objektom je 97,02m^2, a bruto razvijena građevinska površina je 116,70m^2. Idejnim rješenjem, urbanistički parametri su obračunati u odnosu na maksimalnu površinu stambenog dijela parcele od 500m^2, te su ostvareni indeks zauzetosti 0.19 (propisan 0.30), ostvareni indeks izgrađenosti iznosi 0.23 (propisan 1.0), te spratnosti P (zadato P+1+Pk). Visina objekta je 6,53 m. Objekat je

projektovan u okviru zadatih građevinskih linija, dok je ostvareni stepen ozelenjenosti stambenog dijela dvorišta 60%. Prostor namijenjen zelenoj površini u potpunosti će se horikulturno obraditi na način prilagođavanja autohtonom ambijentu i ostvarivanja što kvalitetnijeg zelenog prilagođenog prostora. Na lokaciji je predviđeno jedno parking mjesto, što je u skladu sa normativima iz UTU-a jedno parking (garažno) mjesto na jedan stan

Idejnim rješenjem, u dijelu materijalizacije i oblikovanja objekta, kao završna obrada fasade korišćena je kombinacija bijele demit fasade RAL 9010, te obloge od fasadne opeke. Spoljna stolarija, uključujući prozore i ulazna vrata, izrađena je od PVC profila u antracit boji RAL 7016.. Objekat je inkoporiran i oblikovno riješen u zoni gradnje kao i oblika lokacije na kojoj se gradi. Samo arhitektonsko rješenje u pogledu gabarita i visinske regulacije objekta je vizuelno riješeno da do kraja definiše samu namjenu objekta kao i prostor oko njega.

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 kosi četvorovodni, nagiba 25°, sa svim potrebnim termo i hidro izolacionim slojevima. Prekriven je crijepom boji RAL 8017.

Shodno navedenom, te uvidom u priloženu tehničku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekte 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 arhitekte je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitorki Zindović Milici iz Bijelog Polja, na idejno rješenje projekta arhitekture stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 905/8 KO Ravna Rijeka, 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).

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.

Pri obrazlaganju ovog rješenja, Služba glavnog gradskog arhitekte 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 arhitekte.

GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA

Abdulah Dobardžić, dipl. ing. arh.

Dostavljeno:

- Zindović Milici;
- arhivi.