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- 103/3

9. 10. 2026. godine

Za: **KUČ EMIR**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/26 - 103 od 26. 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 projekta arhitekture stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 85/1 KO Gubavač, 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.
Glavni gradski arhitekta

Prilog: Rješenje broj: UP 17-332/26-103/3 od 9. 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 - 103/3

Bijelo Polje, 9. 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 investitora Kuč Emira iz Bijelog Polja, za saglasnost na idejno rješenje projekta arhitekture stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 85/1 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:

R J E Š E NJ E

Daje se saglasnost, investitoru Kuč Emiru iz Bijelog Polja na idejno rješenje projekta arhitekture stambenog objekta, projektovano od strane DOO „BUILDING BIRO" iz Bijelog Polja, na katastarskoj parceli broj 85/1 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).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP 17- 332/26- 103 od 26. 8. 2026. godine, Službi glavnog gradskog arhitekte Opštine Bijelo Polje, obratio se Kuč Emir iz Bijelog Polja, zahtjevom za saglasnost na idejno rješenje projekta arhitekture stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 85/1 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 projekta arhitekture objekta, u zaštićenoj digitalnoj formi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta DOO "BUILDING BIRO" Bijelo Polje.

Imenovani je, postupajući po obavještenju ovog javnopravnog organa, broj UP 17-332/26-103/1 od 25. 9. 2026. godine, dostavio dopunu predmetnog zahtjeva, broj UP 17-332/26-103/2 od 7. 10. 2026. godine, uz koju je priložio izmijenjeno idejno rješenje projekta arhitekture objekta, u zaštićenoj digitalnoj formi, elektronski potpisano od strane projektanta, DOO „BUILDING BIRO" iz Bijelog Polja.
Predmetno idejno rješenje dostupno 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

Sastavni dio idejnog rješenja su urbanističko – tehnički uslovi broj 06/5-332/26-298/5-6 od 24. 3. 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, 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:

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. 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. 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. 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.

Nadalje, propisano je da se katastarska parcela broj 85/1 KO Gubavač, 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, zatim indeks izgrađenosti 0.8, te spratnost P+1+Pk (tri nadzemne etaže bez obzira na nomenklaturu). Površina lokacije u odnosu na koju se računaju urbanistički parametri iznosi minimalno 400m^2 a maksimalno 625m^2. Građevinska linija prema lokalnom putu L17 iznosi 10 metara. Minimalna udaljenost stambenog objekta iznosi 2,5m od mgranice susjedne parcele. Objekat se postavlja na ili iza građevinske linije. 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 projekta arhitekture, konstatovano je da je planirana izgradnja stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 85/1KO Gubavač, površine 900m^2, dok je stambeni dio dvorišta, za koji su primijenjeni dati urbanistički parametri, površine 625m^2.

Projektovani objekat, je u skladu sa planiranom namjenom, ukupne bruto razvijene građevinske površine 216,79 m^2, te površine pod objektom od 186, 62 m^2, tako da je ostvareni indeks izgrađenosti – 0.34 (propisan 0.8), a ostvareni indeks zauzetosti 0.29 (propisan 0.4). Objekta je spratnosti P, te visine 5,82 m. Projektovan je u okviru zadatih građevinskih linija, sa izuzetkom građevinske linije prema susjednoj kat. Parc. br. 85/5 KO Gubavač, gdje je objekat na udaljenosti manjoj od propisane, a za šta je investitor, u formi notarskog zapisa, pribavio pisanu saglasnost susjeda. Na parceli je obezbijeđeno jedno parking mjestom, te 67% zelenih površina, 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 9002, te bež boje RAL 1011. Spoljna stolarija, uključujući prozore i ulazna vrata, izrađena je od PVC profila u bijeloj 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 viševodni, nagiba 25°, sa svim potrebnim termo i hidro izolacionim slojevima, čime pruža trajnost i minimalistički dizajn. Prekriven je continental crijepom u crnoj boji.

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 Kuč Emiru iz Bijelog Polja, na idejno rješenje projekta arhitekture stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 85/1 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 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:

- Kuč Emiru;
- arhivi.