



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- 89/1

25. 8. 2026. godine

Za: **TIČEVIĆ SRETEN**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/26 – 89 od 24. 7. 2026. godine

Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje.

Poštovani,

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji, o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 905/5 KO Ravna Rijeka, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 7/14) i Izmjena i dopuna Prostorno - urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list Crne Gore” broj 96/22).

S poštovanjem,

Arh. Abdulah Dobardžić, dipl.ing.

V.D. Glavnog gradskog arhitekta

Prilog: Rješenje broj: UP 17- 332/26- 89/1 od 25. 8. 2026. godine



Broj: UP 17 - 332/26 - 79/1

Bijelo Polje, 25. 8. 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, 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 Tičević Sretena, za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 905/5 KO Ravna Rijeka, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 7/14) i Izmjena i dopuna Prostorno - urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list Crne Gore“ broj 96/22), donosi:

RJEŠENJE

Daje se saglasnost, investitoru Tičević Sretenu, na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, projektovano od strane „BUILDING BIRO“ DOO iz Bijelog Polja, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 905/5 KO Ravna Rijeka, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 7/14) i Izmjena i dopuna Prostorno - urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list Crne Gore“ broj 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- 89 od 24. 7. 2026. godine, Službi glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, obratio se Tičević Sreten iz Bijelog Polja, zahtjevom za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 905/5 KO Ravna Rijeka, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 7/14) i Izmjena i dopuna Prostorno - urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list Crne Gore“ broj 96/22).

Uz zahtjev imenovani je dostavio idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, u zaštićenoj digitalnoj formi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, „BUILDING BIRO“ DOO iz Bijelog Polja, dana 24. 7. 2026. godine, u 09:13:25 +02'00”.

Sastavni dio idejnog rješenja su urbanističko – tehnički uslovi broj 06/5- 332/26- 1/5- 2 od 29. 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, 160/25 i 114/26), propisano je da glavni državni arhitekta, daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m² i više, hotelske

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:

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u okviru Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje, utvrđeno je da izgradnju objekata treba projektovati u duhu i skladu sa postojećim objektima, kao i u skladu sa ambijentom. U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način, prirodne materijale i dr. Fasade objekta, ali i krovni pokrivač predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala. Za sve objekte se preporučuju kosi krovovi dvovodni ili četvorovodni, sa nagibom koji je u funkciji odabranog krovnog pokrivača.

Nadalje, planskim dokumentom je propisano da se predmetna lokacija nalazi u zoni planiranoj za izgradnju izvan građevinskog područja u ruralnim (seoskim) naseljima na poljoprivrednom zemljištu, gdje je moguća izgradnja privrednih, turističkih i drugih objekata, uključujući i stambene objekte poljoprivrednih domaćinstava.

Građevinska linija prema pristupnom putu iznosi 3m, isto koliko i minimalna udaljenost slobnodostojećeg objekat od granica susjedne parcele. Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele. 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 905/5 KO Ravna Rijeka ukupne površine 1241 m². Površina dijela katastarske parcele za individualno stanovanje, stambeni dio dvorišta, iznosi minimalno 350m², a maksimalno 500m², te predstavlja površinu u odnosu na koju se obračunavaju urbanistički parametri. Površina pod objektom je 96,84 m², a bruto razvijena građevinska površina je 167,46 m². Idejnim rješenjem, urbanistički parametri su obračunati u odnosu na maksimalnu površinu stambenog dijela parcele od 500m², te su ostvareni indeks zauzetosti 0.19 (propisan 0.30), ostvareni indeks izgrađenosti iznosi 0.33 (propisan 1.0), te spratnosti P (zadato P+1+Pk). Visina objekta je 5,80 m. Objekat je projektovan u okviru zadatih građevinskih linija. Predviđeno je uređenje cjelokupnog okoliša oko objekta u okviru parcele. Plato ispred objekta biće popločan behaton pločama, dok je ostvareni stepen ozelenjenosti stambenog dijela dvorišta oko 46%. Prostor namijenjen zelenoj površini u potpunosti će se horikulturno obraditi na način prilagođavanja autohtonom ambijentu i ostvarivanja što kvalitetnijeg zelenog prilagođenog prostora. Na taj način je ispoštovan koncept otvorenih površina tj. Izgradnja "zelenog bloka" što daje opštu atmosferu naselju i predstavlja

okosnicu slike naselja. Na lokaciji su predviđena dva parking mjesta, 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 demit fasada u kombinaciji bijele boje RAL 9002 i RAL 7016, te kamene obloge. Spoljna stolarija, uključujući prozore i ulazna vrata, izrađena je od aluminijumskih profila u boji drveta.

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 dvovodni, nagiba 25°, sa svim potrebnim termo i hidro izolacionim slojevima, čime pruža trajnost i minimalistički dizajn. Prekriven je limom imitacije crijepa u antracit boji RAL 7016.

Shodno navedenom, te uvidom u priloženu tehničku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekta konstatuje da su, arhitektonske karakteristike dostavljenog 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 investitoru Tičević Sretenu, na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 905/5 KO Ravna Rijeka, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 7/14) i Izmjena i dopuna Prostorno - urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list Crne Gore” broj 96/22), u pogledu usaglašenosti sa urbanističko – tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije, te osnovnim urbanističkim parametrima (indeks uslova, u dijelu 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).

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, 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 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:

- Tičević Sretenu,

- arhivi.