



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- 90/1

21. 8. 2026. godine

Za: **DESTANOVIĆ AJLAN**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/26 - 90 od 27. 7. 2026. godine

Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje.

Poštovani,

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno poslovnog objekta, projektovano od strane d.o.o. "ARHINGinženjering" Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24. 7. 2026. godine, u 13:21:43 +02'00" na lokaciji- katastarskoj parceli broj 619/5 KO Gubavač, u zahvatu - Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi" broj 7/14 i „Sl. list CG" broj 96/22), donosi:

S poštovanjem,



Arh. Abdulah Dobardžić, dipl.ing.
VD Glavnog gradskog arhitekta

Prilog: Rješenje broj: UP 17-332/26-90/1 od 21. 8. 2026. godine



Broj: UP 17- 332/26- 90/1

Bijelo Polje, 21. 8. 2026. godine

Služba glavnog gradskog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 stav 1, 2 i 3, člana 23 i 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 Destanović Ajlana iz Bijelog Polja, za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno poslovnog objekta na katastarskoj parceli broj 619/5 KO Gubavač, u zahvatu - Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 7/14 i „Sl. list CG“ broj 96/22), donosi:

RJEŠENJE

Investitoru **Destanović Ajlanu** iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno poslovnog objekta na katastarskoj parceli broj 619/5 KO Gubavač, u zahvatu - Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 7/14 i „Sl. list CG“ 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- 90 od 27. 7. 2026. godine, Službi glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, obratio se Destanović Ajlan iz Bijelog Polja, zahtjevom za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje stambeno poslovnog objekta na katastarskoj parceli broj 619/5 KO Gubavač, u zahvatu - Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 7/14 i „Sl. list CG“ broj 96/22).

Uz zahtjev, imenovani je dostavio idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno poslovnog objekta, u zaštićenoj digitalnoj formi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, d.o.o. „ARHINGinženjering“ Bijelo Polje, dana 24. 7. 2026. godine, u 13:21:43 +02'00”.

Sastavni dio idejnog rješenja su Urbanističko – tehnički uslovi broj 06/4-332/26-245/2 od 13. 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 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 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:

Urbanističko – tehničkim uslovima, u dijelu smjernica za oblikovanje i materijalizaciju, utvrđeno je izgradnju objekata treba projektovati u duhu i u skladu sa ambijentom, kao i u skladu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata. U izgradnji objekta treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način, prirodne materijale i dr. Fasade objekata su predviđene od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedene. Projektovati kose krovne krovne ravni propisanog nagiba za ovo podneblje uz korišćenje elemenata tradicionalne arhitekture i prirodne materijale ukomponovane na savremen način. Krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni. Za sve objekte se preporučuju kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krovni pokrivač je crijep, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal.

Nadalje, predmetna parcela se 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), u okviru koje je dozvoljena izgradnja stambenih objekata porodičnog stanovanja, prodavnice i zanatske radnje koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnom potrebama stanovnika područja; poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima kao i ugostiteljski objekti i manji objekti za smještaj, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja. Poslovni sadržaji se mogu organizovati u prizemljima i mezaninima stambenih objekata.

Građevinska linija prema lokalnom putu Konatari-Gubavač (evidentiran planom kao L21) je na rastojanju od 10 m. Minimalna udaljenost slobodno stojećeg objekta iznosi 2,5 m od granice susjedne parcele.

Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele ili u garaži u objektu. Broj parking mjesta obezbijediti po normativu 1PM /1stan i jedno parking mjesto na 50m² poslovnog prostora.

Uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta, konstatovano je da je projektovani stambeno poslovni objekat u skladu sa planiranom namjenom, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 619/5 KO Gubavač (ukupne površine 528 m²), bruto razvijene građevinske površine – 247,44 m². Ostvareni indeks zauzetosti iznosi 0.24 (propisan 0.40), ostvareni indeks izgrađenosti iznosi 0.47 (propisan 0.80), te spratnosti P+1 (zadato P+1+Pk - tri etaže bez obzira na njihovu nomenklaturu). Objekat je projektovan u okviru zadatah građevinskih linija. Ostvarena površina ozelenjavanja parcele je (32,42%) dok je broj parking mjesta u okviru parcele 3, što je u skladu sa UTU.

U smislu oblikovanja, objekat je koncipiran kao kompaktna kubična forma pravougaone osnove, spratnosti P+1, natkrivena kosim viševodnim krovom. Osnovna namjena objekta je dvojaka: prizemlje je namijenjeno poslovnoj djelatnosti (radionica sa pratećim sadržajima), dok je sprat u cjelosti stambeni prostor – jedinica za jednu porodicu. Fasada objekta projektovana je kao kontaktni termoizolacioni fasadni sistem („demit“ fasada) – preko fasadnog zida od giter bloka 25 cm postavlja se sloj toplotne izolacije (kamena vuna / EPS odgovarajuće debljine prema elaboratu energetske efikasnosti), sa armaturnim slojem i završnim dekorativnim silikonskim/silikatnim malterom. Kolorit fasade rješava se dvobojno, u zavisnosti od etaže i namjene: prizemlje (poslovni dio) obrađuje se u tonu signalno sive – dekorativni malter tipa Bavalit RAL 7004, dok je sprat (stambeni dio) u tonu čisto bijele – Bavalit RAL 9010. Ovakvom podjelom naglašena je dvojaka namjena objekta i postignut miran, savremen izraz. Karakterističan element fasade su detalji i obloga od lima u imitaciji drveta (lim – imitacija drveta): traka između prizemlja i sprata, obloga spoljašnjeg stepeništa i pojedinačni fasadni detalji izvode se od plastificiranog čeličnog lima sa teksturom i tonom drveta. Kao akcenat, na dijelu fasade prizemlja predviđena je kamena obloga (prirodni/dekorativni kamen), čime se ostvaruje kontrast u odnosu na glatke malterisane površine.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Služba glavnog gradskog arhitekta je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Destanović Ajlanu iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje stambeno poslovnog objekta na katastarskoj parceli broj 619/5 KO Gubavač, u zahvatu - Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 7/14 i „Sl. list CG“ 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).

U postupku izrade Glavnog projekta, a prije podnošenja zahtjeva za dobijanje građevinske dozvole, investitori su dužni da pribave 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 8 dana od prijema istog, preko Službe glavnog gradskog arhitekta.

V.D. GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE

Abdulah Dobardžić, dipl. ing. arh.

Dostavljeno:

- Destanović Ajlanu;

- arhivi.