



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- 43/3

25. 5. 2026. godine

Za: **ŠEBEK JADRANKA**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/26 - 43 od 29. 4. 2026. godine

Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje.

Poštovani,

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta individualnog stambenog objekta sa poslovanjem, projektovano od strane d.o.o. "METAL DIZAJN" Danilovgrad, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 20. 5. 2026. godine, u 11:50:43 +02'00" na lokaciji - katastarskoj parceli broj 776/2 KO Njegnjevo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi" broj 7/14) i Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi" broj 96/22).


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

Prilog: Rješenje broj: UP 17-332/26-43/3 od 25. 5. 2026. godine



Broj: UP 17 - 332/26 - 43/3

Bijelo Polje, 25. 5. 2026. godine

Služba glavnog gradskog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 stav 1, 2 i 3, člana 23 i člana 41, Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“ broj 19/25 i 92/25 i 160/25), 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 Šebek Jadranke iz Bijelog Polja, za saglasnost na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje individualnog stambenog objekta-porodične kuće, na katastarskoj parceli broj 776/2 KO Njegnjevo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 7/14) i Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 96/22), donosi:

RJEŠENJE

Daje se saglasnost investitorki **Šebek Jadranki** iz Bijelog Polja, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje individualnog stambenog objekta-porodične kuće, na katastarskoj parceli broj 776/2 KO Njegnjevo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 7/14) i Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi“ 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 - 43 od 29. 4. 2026. godine, Službi glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, obratila se Šebek Jadranka iz Bijelog Polja, zahtjevom za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje individualnog stambenog objekta-porodične kuće, na katastarskoj parceli broj 776/2 KO Njegnjevo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 7/14) i Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 96/22).

Uz zahtjev imenovana je dostavila idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, te dopunu idejnog rješenja u zaštićenoj digitalnoj formi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, d.o.o. „METAL DIZAJN“ Danilovgrad, dana 20. 5. 2026. godine, u 11:50:43 +02'00”.

Sastavni dio dopunjenog idejnog rješenja su Urbanističko – tehnički uslovi broj 06/4-332/26-152/2 od 3. 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 i 92/25), 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.

Članom 41 Zakona o igradnji objekata (Sl. List br. 19/25 i 92/25), utvrđeno je da se na dijelu urbanističke parcele može graditi ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu, u zavisnosti od namjene, umanjuju za nedostajući dio urbanističke parcele i da je ispunjen uslov minimalne površine urbanističke parcele shodno planiranoj namjeni.

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 da objekte treba projektovati u duhu i skladu sa postojećim objektima i u skladu sa ambijentom, kao i u skladu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata. 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 arhitektonike građene sredine. 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. U tom smislu voditi računa o primjeni onih formi i načina pokrivanja koji su dominantni u postojećim strukturama. Pri oblikovanju objekata ostvariti vizuelnu harmoniju sa prirodnim okruženjem, interakciju sa prirodnim ekološko-geološkim karakteristikama, izgled objekta u skladu sa kulturnim okruženjem u kojem funkcioniše, 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, urbanističko – tehničkim uslovima je propisano da se predmetna katastarska parcela nalazi u zoni koja je Prostorno urbanističkim planom Opštine Bijelo Polje predviđena za izgradnju van građevinskog područja na poljoprivrednom zemljištu (P). Izvan građevinskih područja naselja moguća je izgradnja privrednih, turističkih i drugih objekata, uključujući stambene objekte poljoprivrednih domaćinstava, mini hidroelektrana, a naročito farmi i drugih poljoprivrednih i ekonomskih objekata koji ne mogu da se lociraju unutar građevinskog zemljišta, centralnih dijelova naselja i urbanog područja. U okviru ove namjene moguća je izgradnja stambenih objekata porodičnog stanovanja SMG -do 500m² GBP, četiri zasebne stambene jedinice.

Građevinska linija prema lokalnom putu Bijelo Polje-Bistrica je na rastojanju od 25,0m od regulacione linije. Minimalna udaljenost slobodno stojećeg objekta iznosi 3m od granice susjedne parcele. Objekat se postavlja na ili iza građevinske linije.

Potreban broj parking mjesta treba obezbijediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta. Broj parking mjesta je obezbijeđen po normativu 1 PM/1 stan.

Uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta, konstatovano je da je projektovani individualni stambeni objekat -porodična kuća u skladu sa planiranom namjenom, na lokaciji – katastarskoj parceli broj 776/2 KO Njegnjevo (ukupne površine 712 m²), bruto razvijene građevinske površine – 66,20m². Svi koeficijenti dati urbanističko tehničkim uslovima računati su u odnosu na površinu stambenog dijela dvorista katastarske parcele br. 776/2 za gradnju stambenog objekta od 500 m². Ostvareni indeks zauzetosti iznosi 0.13 (propisan 0.30), ostvareni indeks izgrađenosti iznosi 0.13 (propisan 1.00), te spratnosti P+0 (zadato P+1+Pk). Objekat je projektovan u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni procenat zelenila na parceli je 85%, dok je broj parking mjesta u okviru parcele 2, što je u skladu sa UTU.

U smislu oblikovanja, objekat je koncepcijski osmišljen kao jednostavan sklop osnovne primarne forme u relaciji komunikacije, prožimanja i sinergijskog dejstva. Arhitektura objekta direktno podržava savremene klasične tipove graditeljstva u smislu proporcijske slike, modernog porodičnog stambenog objekta koji sadrži jednu stambenu jedinicu pravilnog oblika, čiji ukupan izgled i sama spratnost prilagođena postojećim objektima koji su već izgrađeni u neposrednom okruženju projektovanog objekta. Karakter tako dobijene kompozicije određen pravilnom geometrijom i ritmikom fasada, nadograđen likovno-arhitektonskim detaljima na objektu, počev od proporcija otvora i sistema njihovog grupisanja, preko krovnog završetka kosog krova modernog stambenog objekta. Fasade objekta u potpunosti objedinjuju vizuelnu ekspresiju objekta sa svih strana, do sekundarnih elemenata u kombinaciji sa raščlanjivanjem kroz boju fasade, čime se eksplicitno proizvodi utisak cjelovitosti, organske i suštinske povezanosti. Kombinacijom ustakljenih fasadnih otvora, kombinacijom boja na fasadama objekta i kosog neprohodnog krova, na svim segmentima objekta, zaokružena je tema interpretacije savremenih motiva graditeljstva za ovakvu vrstu objekata. Spratne visine etaže prizemlja, u skladu sa predviđenom namjenom, usklađena je sa urbanističko-tehničkim uslovima i važećim normativima za ovu vrstu objekata.

Shodno navedenom, te uvidom u priloženu tehničku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja arhitektonskog projekta izgradnje individualnog stambenog objekta-porodične kuće, 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 investitorki Šebek Jadranki iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje individualnog stambenog objekta-porodične kuće, na katastarskoj parceli broj 776/2 KO Njegnjevo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi” broj 7/14) i Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi” 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 i 92/25), 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. GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA

Abdulah Dobardžić dipl. ing. arh.

Dostavljeno:

- Šebek Jadranki;
- arhivi.

