



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](mailto:arhitekta@bijelopolje.co.me)

Broj: UP 17-332/26- 104/1

28. 9. 2026. godine

Za: **ŠEBEK ĐORĐIJE**

Veza: Vaš zahtjev broj 17- 332/26- 104 od 27. 8. 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 888 KO Bistrica, u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja za opštinski centar Bistrica, 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.  
VD Glavnog gradskog arhitekta

Prilog: Rješenje broj: UP 17- 332/26- 104/1 od 28. 9. 2026. godine



Broj: UP 17- 332/26- 104/1

Bijelo Polje, 28. 9. 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 Šebek Đorđija, za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 888 KO Bistrica, u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja za opštinski centar Bistrica, 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 Šebek Đorđiju, na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, projektovano od strane „BUILDING BIRO“ DOO iz Bijelog Polja, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 888 KO Bistrica, u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja za opštinski centar Bistrica, 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- 104 od 27. 8. 2026. godine, Službi glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, obratio se Šebek Đorđije iz Bijelog Polja, zahtjevom za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 888 KO Bistrica, u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja za opštinski centar Bistrica, 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 25. 8. 2026. godine, u 14:55:25 +02'00”.

Sastavni dio idejnog rješenja su urbanističko – tehnički uslovi broj 06/5- 332/26- 331/4- 63 od 25. 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<sup>2</sup> 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 3000m<sup>2</sup> 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 ovlaštenjima 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 oblikovanja i materijalizacije, utvrđeno je da kod objekata treba primjenjivati arhitektonske oblike i forme, kao i materijale koji odgovaraju arhitektonskom naslijeđu pojedinih naselja. 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. U tom smislu voditi računa o primjeni onih formi i načina pokrivanja koji su dominantni u postojećim strukturama.

Shodno planiranoj namjeni površina, predmetna lokacija se nalazi u zoni planiranoj za izgradnju objekata stanovanja srednjih gustina (SS), gdje je stanovanje definisana kao osnovna namjena. Mogu se graditi stambeni objekti. Na predmetni prostor, koji se nalazi u Generalnom urbanističkom rješenju sekundarnog opštinskog centra Bistrica, shodno Prostorno urbanističkom planu primjenjuju se smjernice Generalnog urbanističkog rješenja.

Minimalno rastojanje objekta od susjede parcele iznosi 2,5m.

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 888 KO Bistrica, ukupne površine 893 m<sup>2</sup>. Na predmetnoj lokaciji je konstatovano postojanje neevidentiranih postojećih objekata ukupne površine od 17,41m<sup>2</sup>, te istovjetne površine pod objektom.

Površina pod objektom projektovanog stambenog objekta je 112,07m<sup>2</sup>, dok je bruto razvijena građevinska površina 102,80 m<sup>2</sup>. Uzimajući u obzir zatečene objekte ostvareni indeks zauzetosti je 0.14 (propisan 0.30), ostvareni indeks izgrađenosti iznosi 0.17 (propisan 1.2). Spratnost planiranog objekta je P (zadato tri nadzemne etaže), dok je visina objekta 5,77 m. Objekat je projektovan u okviru zadatih građevinskih linija. Predviđeno je uređenje cjelokupnog okoliša oko objekta u okviru parcele, sa ostvarenim procentom ozelenjenosti od 62%. Prostor namijenjen zelenoj površini u potpunosti će se hortikulturno 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 je predviđeno jedno parking mjesto, što je u skladu sa normativima iz planskog dokumenta.

Zidovi fasadne ispune i parapetni zidovi zidani su termo blokom debljine 20cm, termoizolacija je esandirani polustiren, čime se postiže maksimalna energetska efikasnost

objekta. Završna obrada termo fasade je u kombinaciji bijele boje RAL 9010 i detalja u sivoj boji RAL 7037, kao i kamenih i drvenih fasadnih obloga. Soklo je obložen kulirplastom bež boje. Krov je planiran kao viševodni, nagiba 25°, pokriven crijepom Tondach Continental 9 crni. 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. Sva vanjska stolarija prozori i vrata su od višekomornih PVC profila u bijeloj boji.

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 Šebek Đorđiju, na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 888 KO Bistrica, u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja za opštinski centar Bistrica, 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)

Shodno članu 8 stav 2, Zakona o izgradnji objekata (Sl. List br. 19/25, 92/25 i 160/25), 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 osam dana od prijema istog, preko Službe glavnog gradskog arhitekta.

**V.D. GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE**

Abdulah Dobardžić, dipl. ing. arh.

Dostavljeno:

- Šebek Đorđiju,

- arhivi.