



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- 106/1

21. 9. 2026. godine

Za: **MARTINOVIĆ ŠERIF**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/26 - 106 od 7. 9. 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 individualnog stambenog objekta, projektovano od strane d.o.o. "URBI.PRO" Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 3. 9. 2026. godine, u 17:35:23 +02'00" na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 610/1 KO Resnik, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi" broj 7/14 i „Sl. list CG" broj 96/22).

S poštovanjem

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

Prilog: Rješenje broj: UP 17-332/26-106/1 od 21. 9. 2026. godine



Broj: UP 17 - 332/26 - 106/1

Bijelo Polje, 21. 9. 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 Martinović Šerifa iz Bijelog Polja, za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta individualnog stambenog objekta na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 610/1 KO Resnik, 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

Daje se saglasnost, investitoru **Martinović Šerifu** iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta individualnog stambenog objekta na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 610/1 KO Resnik, 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 - 106 od 7. 9. 2026. godine, Službi glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, obratio se Martinović Šerif iz Bijelog Polja, zahtjevom za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta individualnog stambenog objekta na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 610/1 KO Resnik, 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 individualnog stambenog objekta, u zaštićenoj digitalnoj formi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, d.o.o. „URBI.PRO“ Podgorica, dana 3. 9. 2026. godine, u 17:35:23 +02'00”.

Sastavni dio idejnog rješenja su Urbanističko – tehnički uslovi broj 06/5-332/26-268/5-54 od 12. 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. 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.

Nadalje, predmetna parcela se nalazi u zoni planiranoj za izgradnju izvan građevinskog područja u ruralnim (seoskim) naseljima na poljoprivrednom zemljištu. Izvan građevinskih područja naselja moguća je izgradnja privrednih, turističkih i drugih objekata, uključujući stambene objekte poljoprivrednih domaćinstava. U okviru ove namjene moguća je izgradnja stambenih objekata porodičnog stanovanja (SMG -do 500 m² GBP, četiri zasebne stambene jedinice).

Građevinska linija je na udaljenosti od 25 metara od osovine planiranih koridora (trasa) V-60 i V-80. Minimalna udaljenost slobodno stojećeg objekta iznosi 3m od granice susjedne parcele. Objekat se postavlja na ili iza građevinske linije.

Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele ili u garaži u objektu. Broj parking mjesta obezbijediti po normativu 1PM /1stan.

Uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta, konstatovano je da je projektovani individualni stambeni objekat u skladu sa planiranom namjenom, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 610/1 KO Resnik (ukupne površine 1562 m²), bruto razvijene građevinske površine – 274,64 m², te površine pod objektom 149,9m². Ostvareni indeks zauzetosti iznosi 0.30 (propisan 0.30), ostvareni indeks izgrađenosti iznosi 0.55 (propisan 1.00), te spratnosti P+1 (zadato P+1+Pk - tri etaže bez obzira na njihovu nomenklaturu). Urbanistički parametri su računati u odnosu na stambeni dio parcele koji iznosi 500 m². Objekat je projektovan u okviru zadatah građevinskih linija. Ostvarena površina ozelenjavanja parcele je (33%) dok je broj parking mjesta u okviru parcele 1, što je u skladu sa UTU.

U smislu oblikovanja, objekat je spratnosti P+1, projektovan sa integrisanom garažom koja se nalazi u sklopu glavnog gabarita kuće. Kompozicija fasadnih površina osmišljena je kroz savremeni dijalog kontrastnih materijala i tekstura, sa ciljem jasnog vizuelnog zoniranja funkcija. Dominantna obrada fasadnih zidova predviđena je u bijelom dekorativnom fasadnom malteru (bavalit), koji objektu daje čist, monumentalan i sveden izgled. Kao sekundarni, ali vizuelno naglašeni materijal, primjenjuje se klinker fasadna cigla (liste koje se lijepe na pripremljenu

podlogu). Fasadna cigla je strateški pozicionirana na ulaznoj fasadi kako bi se teksturalno akcentovao glavni ulaz u objekat. Pored ulazne zone, ovaj materijal se koristi i za preciznu obradu špaletni oko prozorskih otvora, čime se postigao dubinski efekat i dodatno naglasila geometrija otvora. Spoljašnja bravarija je projektovana od visokokvalitetnih aluminijumskih profila u antracit tamnom tonu, sa završnom obradom RAL 7016. Crna bravarija stvara snažan vizuelni kontrast u odnosu na bijelu bavalit fasadu. Objekat je pokriven kosim krovom, a kao krovni pokrivač odabran je tradicionalni glineni crijep crvene boje, koji cijeloj kompoziciji daje klasičan završni pečat i povezuje objekat sa kontekstom okolne arhitekture. Krov je visevodni nagiba 38°, 12° i 45°.

Shodno navedenom, te uvidom u priloženu tehničku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja, arhitektonskog projekta, individualnog 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 Martinović Šerifu iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta individualnog stambenog objekta na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 610/1 KO Resnik, 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. GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA

Abdulah Dobardžić, dipl. ing. arh.

Dostavljeno:

- Martinović Šerifu;

- arhivi.