



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- 118/1

13. 10. 2026. godine

Za: **ŠEBEK MILIĆ**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/26 - 118 od 6. 10. 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 izgradnje stambenog objekta, projektovano od strane DOO „SENZAL“ iz Bijelog Polja, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 792/1 KO Njegnjevo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 7/14 i „Sl. list CG“ broj 96/22).

**GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA**

Abdulah Dobardžić, dipl. ing. arh.



Prilog: Rješenje broj: UP 17-332/26-118/1 od 13. 10. 2026. godine



Broj: UP 17- 332/26- 118/1

Bijelo Polje, 13. 10. 2026. godine

Služba glavnog gradskog arhitekta, na osnovu člana 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 Milića iz Bijelog Polja, za saglasnost na idejno rješenje projekta arhitekture stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 792/1 KO Njegnjevo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 7/14, „Službeni list CG“, br. 96/22), donosi:

## RJEŠENJE

**Daje se saglasnost**, investitoru Šebek Miliću iz Bijelog Polja na idejno rješenje projekta arhitekture stambenog objekta, projektovano od strane DOO „SENZAL“ iz Bijelog Polja, na katastarskoj parceli broj 792/1 KO Njegnjevo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 7/14, „Službeni list CG“, br. 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- 118 od 6. 10. 2026. godine, Službi glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, obratio se Šebek Milić iz Bijelog Polja, zahtjevom za saglasnost na idejno rješenje projekta arhitekture stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 792/1 KO Njegnjevo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 7/14, „Službeni list CG“, br. 96/22). Uz zahtjev imenovani je dostavio idejno rješenje projekta arhitekture objekta, u zaštićenoj digitalnoj formi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta DOO „SENZAL“ Bijelo Polje.

Predmetno idejno rješenje projekta arhitekture objekta dostupno je na zvaničnoj internet stranici Službe glavnog gradskog arhitekta: <https://www.bijelopolje.co.me/index.php/lokalna-uprava/organi-lokalne-uprave/strucnesluzbe/sluzba-glavnog-gradskog-arhitekta/rjesenja-glavnog-gradskog-arhitekta>

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 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:

Sastavni dio idejnog rješenja su urbanističko – tehnički uslovi broj 06/5-332/26-751/3-163 od 1. 9. 2026. godine, izdati od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje.

Urbanističko – tehničkim uslovima, u dijelu smjernica za oblikovanje i materijalizaciju, naglašeno je da izgradnju objekata 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. U izgradnji objekata 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 preporučuju se kosi krovovi dvovodni ili četvorovodni a kod komplikovanih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača.

Nadalje, propisano je da se katastarska parcela broj 792/1 KO Njegnjevo, nalazi u zoni planiranoj za izgradnju izvan građevinskog područja u ruralnim (seoskim) naseljima na poljoprivrednom zemljištu. U okviru ove namjene moguća je izgradnja stambenih objekata porodičnog stanovanja (SMG – do 500 m<sup>2</sup> GBP, četiri zasebne stambene jedinice).

Za predmetnu lokaciju utvrđeni su sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0.3, zatim indeks izgrađenosti 1.0, te spratnost P+1+Pk (tri nadzemne etaže bez obzira na nomenklaturu). Površina lokacije u odnosu na koju se računaju urbanistički parametri iznosi minimalno 350 m<sup>2</sup> a maksimalno 500 m<sup>2</sup>. Građevinska linija prema pristupnom putu (lokalni put L1 Bijelo Polje – Rasovo – Bistrica) iznosi 25 metara. Minimalna udaljenost slobodno stojećeg objekta iznosi 3m od granice susjedne parcele. Objekat se postavlja na ili iza građevinske linije. Na individualnim parcelama potrebno je obezbijediti min. jedno parking mjesto po stanu, dok je u okviru individualnog stanovanja neophodno obezbijediti min. 30-40% zelenih površina, u zavisnosti od položaja parcele, zone stanovanja, namjene šireg prostora itd.

Uvidom u idejno rješenje projekta arhitekture, konstatovano je da je planirana izgradnja stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 792/1 KO Njegnjevo, površine 2696m<sup>2</sup>, dok je stambeni dio dvorišta, za koji su primijenjeni dati urbanistički parametri, površine 500m<sup>2</sup>.

Projektovani objekat, je u skladu sa planiranom namjenom, ukupne bruto razvijene građevinske površine 85,1 m<sup>2</sup>, te površine pod objektom od 85,1 m<sup>2</sup>, tako da je ostvareni indeks izgrađenosti – 0.17 (propisan 1.0), a ostvareni indeks zauzetosti 0.17 (propisan 0.3). Objekat je

spratnosti P. Projektovan je u okviru zadatih građevinskih linija. Na parceli su obezbijeđena tri parking mjesta, te 65% (328,1m<sup>2</sup>) zelenih površina, što je u skladu sa UTU.

Idejnim rješenjem, u dijelu materijalizacije i oblikovanja objekta, obradom fasadnih površina predviđeno je njegovo skladno uklapanje u ambijentalnu cjelinu, uz poštovanje karakteristika neposrednog okruženja i nastojanje da se kvalitetom arhitektonskog oblikovanja unaprijedi postojeći ambijent. Materijalizacija fasade projektovana je kao kombinacija više završnih obrada: fasadnih površina obloženih limenom lamperijom u dekoru TAMNI HRAST, termoizolacione fasade – „demit“ sistema sa završnom obradom u bijeloj boji RAL 9003 i sivoj RAL 7036, kao i staklenih površina na dijelu fasadnih otvora.

Shodno navedenom, te uvidom u priloženu tehničku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog 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 Šebek Miliću iz Bijelog Polja, na idejno rješenje projekta arhitekture stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 792/1 KO Njegnjevo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 7/14, „Službeni list CG“, br. 96/22), 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).

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.

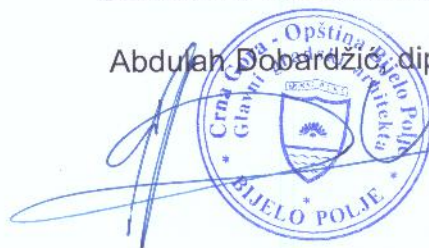
Pri obrazlaganju ovog rješenja, Služba glavnog gradskog arhitekta ukazuje da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjenja stranke o rezultatima ispitnog postupka, budući da je zahtjev stranke u cjelosti usvojen (član 113 Zakona o upravnom postupku).

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.

**GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA**

Abdulah Dobardžić, dipl. ing. arh.



Dostavljeno:

- Šebek Miliću;

- arhivi.