



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- 67/1

10. 7. 2026. godine

Za: **Knežević Vesna**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/26 – 67 od 17. 6. 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 objekta stanovanja, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 793 KO Njegnjevo, u zahvatu 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 17-332/26-67/1 od 10. 7. 2026. godine



Crna Gora
Opština Bijelo Polje
Služba glavnog gradskog arhitekta

Adresa: Tomaša Žižića bb
84000 Bijelo Polje, Crna Gora
tel: +382 (050) 431 260
E-mail: arhitekta@bijelopolje.co.me

Broj: UP 17 - 332/26 - 67/1

Bijelo Polje, 10. 7. 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 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 investitorke Knežević Vesne iz Bijelog Polja, za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta objekta stanovanja, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 793 KO Njegnjevo, u zahvatu 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, investitorci **Knežević Vesni** iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta objekta stanovanja, projektovano od strane „SENZAL“ DOO iz Bijelog Polja, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 793 KO Njegnjevo, u zahvatu 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 17-332/26-67 od 17. 6. 2026. godine, Službi glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, obratila se Knežević Vesna iz Bijelog Polja, zahtjevom za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta objekta stanovanja, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 793 KO Njegnjevo u zahvatu 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 imenovana je dostavila idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, u zaštićenoj digitalnoj formi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, „SENZAL“ DOO iz Bijelog Polja, dana 16. 6. 2026. godine, u 13:18:43 +02'00”.

Sastavni dio idejnog rješenja su urbanističko - tehnički uslovi broj 06/5-332/26-500/5-112 od 25. 5. 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 i 160/25), 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.

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:

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u okviru Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje, utvrđeno je da izgradnju objekata treba projektovati u duhu i skladu sa postojećim objektima, kao i u skladu sa ambijentom. Arhitektura i materijalizacija objekta treba da bude usklađena sa funkcijom, klimatskim i graditeljskim kontekstom, kao i sa pejzažem. U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način, prirodne materijale i dr. Pri oblikovanju objekta ostvariti vizuelnu harmoniju sa prirodnim okruženjem.

Nadalje, planskim dokumentom je propisano da se predmetna lokacija nalazi u zoni planiranoj za izgradnju izvan građevinskog područja na poljoprivrednom zemljištu. Stambene zgrade izvan građevinskog područja na poljoprivrednom zemljištu mogu se graditi samo za vlastite potrebe i u funkciji domaćinstva koje se bavi poljoprivrednom djelatnošću. Dozvoljena je izgradnja stambenih objekata porodičnog stanovanja (SMG – do 500 m² GBP, četiri zasebne stambene jedinice).

Građevinska linija je na rastojanju 3 m od regulacione linije. Minimalna udaljenost slobodnostojećeg objekta iznosi 3m od granice susjedne parcele. Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele. Parkiranje treba obezbijediti po principu jedno parking (garažno) mjesto na jedan stan.

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 793 KO Njegnjevo (površine 1748 m²). Površina pod objektom je 77.0 m², a bruto razvijena građevinska površina je 103,40 m². Urbanistički parametri se računaju u odnosu na površinu stambenog dijela parcele od 500 m², te su ostvareni indeks zauzetosti 0.15 (propisan 0.30), ostvareni indeks izgrađenosti iznosi 0.20 (propisan 1.0), te spratnosti P+Pk (zadato P+1+Pk). Visina objekta je 6,10. Objekt je projektovan u okviru zadatih građevinskih linija, dok su na parceli predviđena četiri parking mjesta, što je u skladu sa normativima iz UTU-a jedno parking (garažno) mjesto na jedan stan. Slobodni prostor koji okružuje objekat projektovan je po principu otvorenih zelenih površina sa popločanim stazama, platoima. Pejzažno uređenje projektovano je u skladu sa urbanističko – arhitektonskim rješenjem, namjenom objekta, organizacijom i veličinom slobodnih površina. Koncepcija rješenja, takođe je prilagođena likovnom obrascu neposrednog okruženja sa kojim se ovaj prostor integriše u jedinstvenu morfološku cjelinu.

Idejnim rješenjem, u dijelu materijalizacije i oblikovanja prikazano je da su spoljni zidovi objekta izvedeni od masivne četinarske drvene građe (brvana) debljine 14cm. Materijalizacija objekta prilagođena je prirodnom ambijentu i tradicionalnom načinu gradnje, čime se postiže

skladno uklapanje u okruženje. Fasadni otvori u prizemlju su od ALU- profila dok je na ostalim etažama od ALU ili PVC profila. Predviđeni otvori su u sivoj antracit boji. Krov je kosi, od drvene građe, prekriven limom-tr 40, takođe u antracit boji.

Shodno navedenom, te uvidom u priloženu tehničku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekta konstatuje da su, arhitektonske karakteristike dostavljenog idejnog rješenja arhitektonskog projekta objekta stanovanja, 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 investitorici Knežević Vesni iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta objekta stanovanja, na lokaciji koju čini katastarska parcele broj 793 KO Njegnjevo, u zahvatu 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).

U postupku izrade Glavnog projekta, a prije podnošenja zahtjeva za dobijanje građevinske dozvole, investitor je dužan da pribavi sve neophodne saglasnosti.

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:

- Knežević Vesni;

- arhivi.