



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- 68/1

10. 7. 2026. godine

Za: **DOO „Design home“**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/26 – 68 od 18. 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 poljoprivrednog objekta- magacin, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 636 i 640 KO Gubavač, 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- 68/1 od 18. 6. 2026. godine



Broj: UP 17 - 332/26 - 68/1

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 investitora DOO „Design home“ iz Bijelog Polja, za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta poljoprivrednog objekta- magacin, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 636 i 640 KO Gubavač, 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, investitoru DOO „Design home“ iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta poljoprivrednog objekta- magacin, projektovano od strane „A2 STUDIO“ DOO iz Bijelog Polja, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 636 i 640 KO Gubavač, 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- 68 od 18. 6. 2026. godine, Službi glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, obratio se DOO „Design home“ iz Bijelog Polja, zahtjevom za saglasnost na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta poljoprivrednog objekta- magacin, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 636 i 640 KO Gubavač, 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 imenovani je dostavio idejno rješenje arhitektonskog projekta poljoprivrednog objekta- magacin, u zaštićenoj digitalnoj formi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, „A2 STUDIO“ DOO iz Bijelog Polja, dana 18. 6. 2026. godine, u 15:03:50 +02'00”.

Sastavni dio idejnog rješenja su urbanističko – tehnički uslovi broj 06/5- 332/26- 487/5- 109 od 19. 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. U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način, prirodne materijale i dr. Fasade objekta, ali i krovni pokrivač predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala. Za sve objekte se preporučuju kosi krovovi dvovodni ili četvorovodni, sa nagibom koji je u funkciji odabranog krovnog pokrivača.

Nadalje, planskim dokumentom je propisano da se predmetna lokacija nalazi u zoni planiranoj za izgradnju izvan građevinskog područja u ruralnim (seoskim) naseljima na poljoprivrednom zemljištu, gdje je moguća izgradnja ekonomskih objekata u funkciji poljoprivrede te objekata skladišta i prerade poljoprivrednih proizvoda.

Minimalna udaljenost slobodnostojećih objekata iznosi 3m od granice susjedne parcele. Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele. Parkiranje treba obezbijediti u skladu sa normativom za potrebe parkiranja za područje PUP-a.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, konstatovano je da je projektovani poljoprivredni objekat- magacin, u skladu sa planiranom namjenom, na lokaciji koju čine katastarske parcela broj 636 i 640 KO Gubavač (površine 3345 m²), za koji su primijenjeni dati urbanistički parametri. Površina pod objektom, kao i bruto razvijena građevinska površina je 997,86 m². Urbanistički parametri se računaju u odnosu na ukupnu površinu lokacije, te su ostvareni indeks zauzetosti 0.30 (propisan 0.40), ostvareni indeks izgrađenosti iznosi 0.30 (propisan 0.80). Spratnost objekta je P (zadato P+1+Pk). Visina objekta je 6,60 m. Predviđeno je uređenje cjelokupnog okoliša oko objekta u okviru parcele. Sve pješačke površine, pristupi oko ulaza/trotoari će se popločati i ugraditi ivičnjaci; dok će slobodne površine uz ulazni put biti ozelenjene niskim zelenilom (autohtonim). Na parceli je planirano pet parking mjesta, što je u skladu sa normativima iz planskog dokumenta.

Planirani objekat je projektovan u okviru zadatih građevinskih linija, sa izuzetkom građevinske linije prema susjednoj katastarskoj parceli broj 633 KO Gubavač, gdje je objekat postavljen, uz saglasnost susjeda, na udaljenost manju od propisane.

Idejnim rješenjem, u dijelu materijalizacije i oblikovanja objekta, kao završna obrada fasade korišćeni su termoizolacioni paneli debljine 5cm, u kombinaciji RAL 9010 i RAL 7016. Paneli su sastavljeni od spoljašnjeg elektrostatičkog ofarbanog, sa mikro profilacijom i debljinom lima



0.5mm (sa pocinkovanom osnovom) i unutrašnjeg elektrostatičkog ofarbanog lima sa standardnom profilacijom i debljinom lima 0.5mm (sa pocinkovanom osnovom).

Da bi se postigla sama vizuelna umjetnost arhitektonskog oblikovanja i ukumponovala kompletna 3D vizuelizacija, svi detalji na fasadi kao i materijali su projektovani da zadovolje sve standarde i normative za ovu vrstu objekata.

Krov je projektovan kao dvovodni, nagiba 10°, sa svim potrebnim termo i hidro izolacionim slojevima, čime pruža trajnost i minimalistički dizajn. Prekriven je krovnim sendvič panelima 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 poljoprivrednog objekta- magacin, 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 DOO „Design home“ iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta poljoprivrednog objekta- magacin, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 636 i 640 KO Gubavač, 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, 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:

- DOO „Design home“,
- arhivi.