



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- 75/1

15. 7. 2026. godine

Za: **JANKOVIĆ DARKO**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/26 - 75 od 30. 6. 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 objekta individualnog stanovanja – stambene kuće, projektovano od strane „UNI BAU“ D.O.O. iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 25. 6. 2026. godine, u 11:19:44 +02'00", na lokaciji - urbanističkoj parceli UP 160a (zona B, blok 3) koju čini dio katastarske parcele broj 185/10 KO Ravna Rijeka, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kruševo („Sl. list CG - opštinski propisi" broj 28/15).

S poštovanjem,

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

Prilog: Rješenje broj UP 17-332/26-75 od 15. 7. 2026. godine.



Broj: UP 17 - 332/26 - 75/1

Bijelo Polje, 15. 7. 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 i 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 Janković Darka iz Bijelog Polja, za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje objekta individualnog stanovanja – stambene kuće, na urbanističkoj parceli UP 160a (zona B, blok 3) koju čini dio katastarske parcele broj 185/10 KO Ravna Rijeka, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kruševo („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 28/15), donosi:

RJEŠENJE

Janković Darku iz Bijelog Polja **daje se saglasnost**, na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje objekta individualnog stanovanja – stambene kuće, projektovano od strane „UNI BAU“ D.O.O. iz Podgorice, na urbanističkoj parceli UP 160a (zona B, blok 3) koju čini dio katastarske parcele broj 185/10 KO Ravna Rijeka, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kruševo („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 28/15) - 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 - 75 od 30. 6. 2026. godine, Službi glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, obratio se Janković Darko iz Bijelog Polja, zahtjevom za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje objekta individualnog stanovanja – stambene kuće, na urbanističkoj parceli UP 160a (zona B, blok 3) koju čini dio katastarske parcele broj 185/10 KO Ravna Rijeka, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kruševo („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 28/15).

Uz zahtjev imenovani je dostavio idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje objekta individualnog stanovanja – stambene kuće, u zaštićenoj digitalnoj formi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta „UNI BAU“ D.O.O. iz Podgorice, dana 25. 6. 2026. godine, u 11:19:44 +02'00”.

Sastavni dio idejnog rješenja su urbanističko – tehnički uslovi broj 06/5-332/26-33/5-11 od 4. 2. 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 i 92/25), propisano je da glavni državni arhitekta, daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000 m² 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 3000 m² 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:

Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju je propisano da, urbanistički koncept izgradnje mora uvažavati oblikovanje urbanističko-arhitektonskih cjelina i maksimalno se prilagođavati konfiguraciji terena, klimatskim uslovima uz upotrebu autohtonih materijala i vegetacije. Tipovi objekata su: slobodno stojeći i objekti objekti u nizu (dvojni). Oblikovanje i forma objekata su jednostavni, prilagođeni ambijentu koji uz primjenu savremenih materijala afirmišu ambijentalne kvalitete planskog područja. Nagib krovnih ravni treba uskladiti sa klimatskim uslovima. Krovove raditi kose dvovodne, četvorovodne ili složene sa odgovarajućim nagibom i maksimalnom visinom nadzitka 1,20m ili ravne.

Nadalje, urbanističko – tehničkim uslovima je propisano da se Urbanistička parcela UP160a (zona B, blok 3), nalazi u zoni planiranoj za stanovanje srednje gustine (SS) TIP 3 gdje je porodično stanovanje definisano kao pretežna namjena.

Građevinska linija prema susjednim parcelama je na minimalnoj udaljenosti 2,0m (može i bliže uz saglasnost susjeda). Građevinska linija prema zelenim površinama je na udaljenosti 2,5m a udaljenost objekta od pristupnog puta je 5,0m.

Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele. Parkiranje treba obezbijediti po principu 1,1 parking mjesto na jednu stambenu jedinicu.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, konstatovano je da je projektovani objekat individualnog stanovanja – stambene kuće u skladu sa planiranom namjenom, na urbanističkoj parceli UP 160a (zona B, blok 3) koju čini dio katastarske parcele broj 185/10 KO Ravna Rijeka, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kruševo (površine 385 m², prema Elaboratu parcelacije po DUP-u koji je sastavni dio Idejnog rješenja), bruto razvijene građevinske površine 114,97m², te površine pod objektom 114,97m². Ostvareni indeks zauzetosti iznosi 0.29 (propisan 0.30), ostvareni indeks izgrađenosti iznosi 0.29 (propisan 1.0), te spratnosti P+0 (zadato tri nadzemne etaže). Objekat je projektovan u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni procenat zelenila na parceli je 43,75% ili 168,45m², dok je broj parking mjesta u okviru parcele 2, što je u skladu sa normativima iz UTU-a 1,1PM/ 1 stambenu jedinicu.

Objekat je prilagođen zahtjevima investitora kao i zatečenom stanju na samoj lokaciji. Objekat karakterišu jednostavnost i svedenost kako bi se zadovoljio zahtjev investitora. Predviđen je viševodni kosi krov, nagiba 25°, krovni pokrivač je crijep u sivoj boji. Fasade su u kombinaciji bijele i svijetlo sive boje (RAL 9010 i RAL 7046).

Shodno navedenom, te uvidom u priloženu tehničku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike dostavljenog idejnog rješenja

arhitektonskog projekta izgradnje objekta individualnog stanovanja – stambene kuće, 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 Janković Darku iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje objekta individualnog stanovanja – stambene kuće, na urbanističkoj parceli UP 160a (zona B, blok 3), koju čini dio katastarske parcele broj 185/10 KO Ravna Rijeka, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kruševo („Sl. list CG - opštinski propisi” broj 28/15), 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.

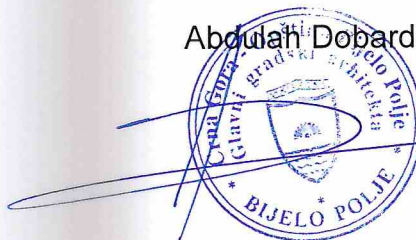
Pri obrazlaganju ovog rješenja, Služba glavnog gradskog arhitekta ukazuje da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjenja stranke o rezultatima ispitnog postupka, budući da je zahtjev stranke u cjelosti usvojen (član 113 Zakona o upravnom postupku).

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 (8) dana od prijema istog, preko Službe glavnog gradskog arhitekta.

V.D. GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA

Abdulah Dobardžić, dipl. ing. arh.



Dostavljeno:

- Janković Darku;
- arhivi.