



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- 94/1

1. 9. 2026. godine

Za: **RUCKERT SABINA**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/26 - 94 od 12. 8. 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 d.o.o. "INTESA GROUP" Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 12. 8. 2026. godine, u 13:55:32 +02'00" na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 580/2 i 579/1 KO Rasovo, u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja Bijelo Polje - 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 17-332/26-94/1 od 1. 9. 2026. godine



Broj: UP 17 - 332/26 - 94/1

Bijelo Polje, 1. 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 Ruckert Sabine iz Bijelog Polja, za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje stambenog objekta, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 580/2 i 579/1 KO Rasovo, u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja Bijelo Polje - Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 7/14 i „Sl. list CG“ broj 96/22), donosi:

RJEŠENJE

I – Daje se saglasnost investitorki **Ruckert Sabini** iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje stambenog objekta, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 580/2 i 579/1 KO Rasovo, u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja Bijelo Polje - 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).

II – Poništava se rješenje Službe glavnog gradskog arhitekta broj UP 17- 332/26- 59/1 od 22. 6. 2026. godine

Obrazloženje

I – Aktom broj UP 17 - 332/26 - 94 od 12. 8. 2026. godine, Službi glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, obratila se Ruckert Sabina iz Bijelog Polja, zahtjevom za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje stambenog objekta, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 580/2 i 579/1 KO Rasovo, u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja Bijelo Polje - Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 7/14 i „Sl. list CG“ broj 96/22).

Uz zahtjev imenovana je dostavila idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, u zaštićenoj digitalnoj formi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, d.o.o. „INTESA GROUP“ Bijelo Polje, dana 12. 8. 2026. godine, u 13:55:32 +02'00”.

Sastavni dio idejnog rješenja su Urbanističko – tehnički uslovi broj 06/4-332/25-443/2 od 6. 5. 2026. godine, izdati od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, te izmjena Urbanističko-tehničkih uslova broj 06/4-332/26-443/10 od 31. 7. 2026. godine, izdata 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 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:

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. Oblikovanje krovnih ravni i izbor krovnog pokrivača, tekstura i boja važan su element arhitektonike građene sredine. U tom smislu preporučuje se korišćenje onih formi krovova i načina pokrivanja koji su dominantni u postojećim fizičkim strukturama.

Nadalje, izmijenjenim Urbanističko – tehničkim uslovima je propisano da se predmetne katastarske parcele broj 579/1 i 580/2 KO Rasovo nalaze u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja Bijelo Polje, koje je sastavni dio Prostorno urbanističkog plana opštine Bijelo Polje, u zoni na kojoj je planirana pretežna namjena stanovanje malih gustina (SMG).

Građevinska linija prema planiranoj ulici br.3 je na rastojanju od 3,00m od regulacione linije. Građevinska linija prema pristupnom putu je na rastojanju od 3,00m od regulacione linije. Minimalna udaljenost slobodno stojećeg objekta iznosi 2,5m od granice susjedne parcele.

Potreban broj parking mjesta treba obezbijediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta. Prema pravilniku o bližem sadržaju planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, normativi za parkiranje u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja za opštinski centar Bijelo Polje za osnovne grupe gradskih saržaja su: stanovanje- na 1000m² 15pm (lokalni uslovi min. 12, a max. 18 pm).

Uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta, konstatovano je da je projektovani stambeni objekat u skladu sa planiranom namjenom, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 580/2 i 579/1 KO Rasovo (ukupne površine 667 m²), bruto razvijene građevinske površine – 113,77m². Svi koeficijenti dati urbanističko tehničkim uslovima računati su u odnosu na površinu stambenog dijela dvorista lokacije za gradnju stambenog objekta od 600 m². Ostvareni indeks zauzetosti iznosi 0.19 (propisan 0.30), ostvareni indeks izgrađenosti iznosi 0.19 (propisan 1.00),

te spratnosti P+0 (zadato tri nadzemne etaže). Objekat je projektovan u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni procenat zelenila na parceli je 80%, dok je broj parking mjesta u okviru parcele 1, što je u skladu sa UTU.

U smislu oblikovanja, objekat je inkorporiran i oblikovno riješen u zoni gradnje kao i oblika lokacije na kojoj se gradi. Samo arhitektonsko rješenje u pogledu gabarita i visinske regulacije objekta je vizuelno definisano u skladu sa namjenom objekta kao i prostor oko njega. Saobraćajne površine u okviru lokacije su prilagođene samoj lokaciji kao i uređenju lokacije a samim tim nesmetanom funkcionisanju u okviru parcele. Svi ulazi-komunikacije su projektovani u skladu sa svim standardima i normativima za ovu vrstu objekata. U pogledu funkcionalnog rješenja stambenog prostora, projektovan je tako da obezbijedi ugodan smještaj i boravak ljudi uz maksimalno prirodno osvjetljenje koje je potrebno za svaku prostoriju u okviru stambene jedinice. Sva vanjska stolarija, prozori i vrata su od višekomornih PVC profila u antracit sivoj boji zastakljena troslojnim termopan staklom debljine 4x16x4mm. Krov objekta je planiran kao viševodni, nagiba 30°, pokrivan je crijepom u boji ral 7016.

Shodno navedenom, te uvidom u priloženu tehničku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja arhitektonskog projekta izgradnje 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 investitorki Ruckert Sabini iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje stambenog objekta, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 580/2 i 579/1 KO Rasovo, u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja Bijelo Polje - 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).

II – Ruckert Sabina iz Bijelog Polja je aktom broj UP 17-332/26-59 od 8. 6. 2026. godine, podnijela Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje stambenog objekta, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 580/2 i 579/1 KO Rasovo, u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja Bijelo Polje - Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi” broj 7/14 i „Sl. list CG” broj 96/22). Nakon što je Služba glavnog gradskog arhitekta dana 22. 6. 2026. godine donijela Rješenje o davanju saglasnosti broj UP 17 - 332/26 - 59/1, u odnosu na gore navedeni zahtjev, imenovana je izvršila promjenu idejnog rješenja, te je odredbama člana 48 stav 3, Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG” broj 19/25, 92/25 i 160/25), dužna da pribavi novu saglasnost glavnog gradskog arhitekta, shodno čemu je podnijela novi zahtjev za davanje saglasnosti broj UP 17-332/26-94, dana 12. 8. 2026. godine. Shodno drugačije utvrđenom činjeničnom stanju u postupku po zahtjevu broj UP 17-332/26-94 u odnosu na zahtjev broj UP 17-332/24- 59, ovaj javnopravni organ je našao da se Rješenje o davanju saglasnosti broj UP 17-332/24- 59/1 od 22. 6. 2026. godine, ima poništiti, te se shodno članu 142 stav 1 Zakona o upravnom postupku („Službeni list CG” broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), poništavaju i sve pravne posljedice koje je to rješenje proizvelo.

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.

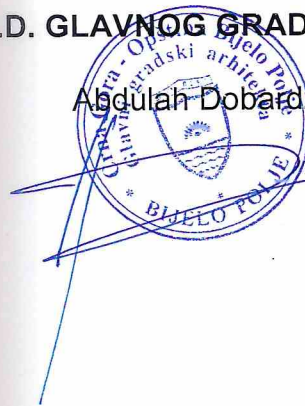
Pri obrazlaganju ovog Rješenja, Služba glavnog gradskog arhitekta ukazuje da je prvostepeno Rješenje donijeto bez izjašnjenja stranke o rezultatima ispitnog postupka, budući da je zahtjev stranke u cjelosti usvojen (član 113 Zakona o upravnom postupku).

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. GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE

Abdulah Dobardžić, dipl. ing. arh.



Dostavljeno:

- Ruckert Sabini;
- arhivi.