Crna Gora
Opština Bijelo Polje
Služba Glavnog gradskog arhitekte

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- 117/1
godine

28. 10. 2026.

Za: **KUJOVIĆ AMER**
Metanjac bb, Bijelo Polje

Veza: Vaš zahtjev broj 17- 332/26- 117 od 29. 9. 2026. godine

Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje.

Poštovani,

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji, za davanje saglasnosti na idejno rješenje projekta arhitekture stambenog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 673/5 KO Gubavač, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi" broj 7/14 i „Sl. list CG" broj 96/22).

S poštovanjem,
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Abdulah Dobardžić, dipl. ing. arh

Prilog: Rješenje broj: UP 17-332/26-117/1 od 28. 10. 2026. godine

Crna Gora
Opština Bijelo Polje
Služba glavnog gradskog arhitekte

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- 117/1

Bijelo Polje, 28. 10. 2026. godine

Služba glavnog gradskog arhitekte, 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 Kujović Amera iz Bijelog Polja, za saglasnost na idejno rješenje projekta arhitekture stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 673/5 KO Gubavač, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi” broj 7/14, „Službeni list CG”, br. 96/22), donosi:

R J E Š E NJ E

Daje se saglasnost, investitoru Kujović Ameru iz Bijelog Polja na idejno rješenje projekta arhitekture stambenog objekta, projektovano od strane DOO „BIHOR ING“ iz Bijelog Polja, na katastarskoj parceli broj 673/5 KO Gubavač, 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).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP 17- 332/26-117 od 29. 9. 2026. godine, Službi glavnog gradskog arhitekte Opštine Bijelo Polje, obratio se Kujović Amer iz Bijelog Polja, zahtjevom za saglasnost na idejno rješenje projekta arhitekture stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 673/5 KO Gubavač, 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 priložio idejno rješenje projekta arhitekture stambenog objekta, u zaštićenoj digitalnoj formi, elektronski potpisano od strane projektanta, DOO „BIHOR ING“ iz Bijelog Polja.

Predmetno idejno rješenje, objavljeno je na zvaničnoj internet stranici Službe glavnog gradskog arhitekte, na sljedećoj adresi: *https://www.bijelopolje.co.me/index.php/lokalna-uprava/organi-lokalne-uprave/strucne sluzbe/sluzba-glavnog-gradskog-arhitekte/rjesenja-glavnog-gradskog-arhitekte*.

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^2 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 arihtekte, koji se odnose na zgrade do 3000m^2 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 arhitekte 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 06/4- 332/26- 30/2 od 12. 2. 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 objekta treba projektovati u duhu I skladu sa postojećim objektima I u skladu sa ambijentom. Arhitektura i materijalizacija objekta treba da bude usklađena sa funkcijom, klimatskim i graditeljskim kontekstom, kao i sa pejzažem. Oblikovanje krovnih ravni i izbor krovnog pokrivača, tekstura i boja važan su element arhitektonske građene sredine. U tom smislu voditi računa o primjeni onih formi i načina pokrivanja koji su dominantni u postojećim strukturama. Pri oblikovanju objekta ostvariti vizuelnu harmoniju sa prirodnim okruženjem, intzerakciju sa prirodnim ekološko- geološkim karakteristikama, te sjediniti kulturne motive i tradicionalne stilove gdje god je to moguće, poštovati principe tradicionalne, izvorne arhitekture u projektovanju i asimiliranje u lokalni kulturni kontekst. U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način, prirodne materijale I dr.

Nadalje, predmetna katastarska parcela broj 673/5 KO Gubavač, nalazi se 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^2 GBP, četiri zasebne stambene jedinice), na stambenom dojelu dvorišta (min 350m^2- max 500m^2).

Građevinska linija je na 3 metra od regulacione linije, koja se poklapa sa granicom katasarske parcele. Minimalna udaljenost slobodno stojećeg objekta iznosi 3 metra od granice susjedne parcele. Objekat se postavlja na ili iza građevinske linije. Parkiranje treba obezbijediti po principu jedno parking (garažno) mjesto na jedan stan. U okviru individualnog stanovanja neophodno je obezbijediti minimalno 30- 40% zelenih površina, u zavisnosti od položaja parcele, zone stanovanja, namjene šireg prostora I sl.

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 673/5 KO Gubavač ukupne površine 800 m^2. Površina dijela katastarske parcele ze individualno stanovanje, stambeni dio dvorišta, iznosi minimalno 350m^2, a maksimalno 500m^2, te predstavlja površinu u odnosu na koju se obračunavaju urbanističi parametri. Površina pod objektom je 78,81m^2, a bruto razvijena građevinska površina je 93,21m^2. Idejnim rješenjem, urbanistički parametri su obračunati u odnosu na maksimalnu površinu stambenog dijela parcele od 500m^2, te su ostvareni indeks zauzetosti 0.157 (propisan 0.30), ostvareni indeks izgrađenosti iznosi 0.186 (propisan 1.0), te spratnosti P (zadato P+1+Pk). Visina objekta je 5,45 m. Objekat je

projektovan u okviru zadatih građevinskih linija, dok je ostvareni stepen ozelenjenosti stambenog dijela dvorišta 52,43%. Prostor namijenjen zelenoj površini u potpunosti će se horikulturno obraditi na način prilagođavanja autohtonom ambijentu i ostvarivanja što kvalitetnijeg zelenog prilagođenog prostora. Predviđena su dva parking mjesta u okviru parcele, što je u skladu sa normativima iz UTU-a jedno parking (garažno) mjesto na jedan stan.

Arhitektonsko rješenje planiranog stambenog objekta zasniva se na jednostavnom I savremenom oblikovanju, uz primjenu elemenata karakterističnih za tradicionalnu stambenu arhitekturu ovog podneblja. Objekat je projektovan kao slobodnostojeća stambena jedinica, sa horizontalno razvijenom I funkcionalno organizovanom osnovom. Oblikovan je kao kompaktna cjelina sa jasno definisanim volumenima. Nadalje, idejnim rješenjem, kao završna obrada fasade korišćena je bijela demit fasada nijanse RAL 9010, dok je soklo obrađeno u nijansi RAL 7016. Spoljna stolarija, uključujući prozore i ulazna vrata, izrađena je od aluminijumskih profila u antracit boji RAL 7016. 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 objekta je riješen kao složeni, viševodni, nagiba 25°, te završnim prekrivačem od crijepa. Tamna boja krovnog pokrivača usklađena je sa antracit elementima na fasadi, čime se postiže jedinstven arhitektonski izraz.

Shodno navedenom, te uvidom u priloženu tehničku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekte 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 arhitekte je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Kujović Ameru iz Bijelog Polja, na idejno rješenje projekta arhitekture stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 673/5 KO Gubavač, 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).

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 arhitekte, investitor je dužan da pribavi novu saglasnost, shodno članu 48 stav 3 pomenutog zakona.

Pri obrazlaganju ovog rješenja, Služba glavnog gradskog arhitekte 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 arhitekte.

GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA

Abdulah Dobardžić, dipl. ing. arh.

Dostavljeno:

- Kujović Amer;
- arhivi.