



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 17-332/25- 102/1

21.10.2025. godine.

Za: **„BIDO.CO“ D.O.O. BIJELO POLJE**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/25 - 102 od 24.9.2025. 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 poslovnog objekta, projektovano od strane „INTESA GROUP“ d.o.o. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24. 9. 2025. godine, u 12:51:18 +02'00" na lokaciji - urbanističkim parcelama UP 90 i UP 91, koje se sastoje od dijelova katastarskih parcela broj 82/9 i 82/3 KO Nedakuse, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Industrijske zone i područja terminala“ u Opštini Bijelo Polje („Sl. list Crne Gore, br. 05/17).

S poštovanjem,

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

Prilog: Rješenje broj: UP 17-332/25-102/1 od 21.10.2025. godine.



Broj: UP 17-332/25- 102/1

Bijelo Polje, 21. 10. 2025. godine.

Služba glavnog gradskog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 stav 1, 2 i 3, člana 23 i člana 25, Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“ broj 19/25), 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 „BIDO.CO“ d.o.o. iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje poslovnog objekta, na lokaciji – urbanističkim parcelama UP 90 i UP 91, koje se sastoje od dijelova katastarskih parcela broj 82/9 i 82/3 KO Nedakuse, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Industrijske zone i područja terminala“ u Opštini Bijelo Polje („Sl. list Crne Gore, br. 05/17), donosi:

RJEŠENJE

I - **Daje se saglasnost**, podnosiocu zahtjeva „BIDO.CO“ d.o.o. iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje poslovnog objekta, projektovano od strane „INTESA GROUP“ d.o.o. Bijelo Polje, na lokaciji - urbanističkim parcelama UP 90 i UP 91, koje se sastoje od dijelova katastarskih parcela broj 82/9 i 82/3 KO Nedakuse, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Industrijske zone i područja terminala“ u Opštini Bijelo Polje („Sl. list Crne Gore, br. 05/17), 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 17-332/23-3/3 od 15.2.2023. godine.

Obrazloženje

I - Aktom broj UP 17-332/25-102 od 24. 9. 2025. godine, Službi glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, obratio se „BIDO.CO“ d.o.o. iz Bijelog Polja, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje poslovnog objekta, na lokaciji - urbanističkim parcelama UP 90 i UP 91, koje se sastoje od dijelova katastarskih parcela broj 82/9 i 82/3 KO Nedakuse, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Industrijske zone i područja terminala“ u Opštini Bijelo Polje („Sl. list Crne Gore, br. 05/17).

Uz zahtjev imenovani je dostavio idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovnog objekta, u zaštićenoj digitalnoj formi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta „INTESA GROUP“ d.o.o. Bijelo Polje, dana 24. 9. 2025. godine, u 12:51:18 +02'00”.

Sastavni dio idejnog rješenja su Urbanističko – tehnički uslovi broj 08-6293/10 od 28. 10. 2022. godine, izdati od strane Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme, Direkcije

za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova u Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma Crne Gore.

Odredbom člana 22 stav 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“ broj 19/25), 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.

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.

Shodno članu 8 stav 2, Zakona o Izgradnji objekata (Sl. List br. 19/25), tehničku dokumentaciju izraditi u skladu sa urbanističko – tehničkim uslovima, zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Nadalje, članom 10 tog 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:

U smislu oblikovanja objekat je projektovan kao jedna konstruktivna cjelina koja svojom formom i funkcionalnošću daje specifičnu kompoziciju i funkcionalno rješenje samog objekta, a samim tim i naglašava arhitektonsko rješenje samog objekta. Objekat teži da ne optereti, ali svakako da do kraja definiše prostor, na način na koji prethodno izgrađena struktura u okruženju to zahtijeva. Objekat je projektovan da zadovolji sve potrebe poslovnog objekta, kao i arhitektonsko oblikovanje, prostornu organizaciju kao i samu vizuelnu definiciju objekta.

Nadalje, uvidom u dostavljeno idejno rješenje, utvrđeno je da je planirana izgradnja poslovnog objekta, na lokaciji - urbanističkim parcelama UP 90 i UP 91, koje se sastoje od dijelova katastarskih parcela broj 82/9 i 82/3 KO Nedakuse, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Industrijske zone i područja terminala“ u Opštini Bijelo Polje, (ukupne površine 4597 m²), spratnosti P+1 (planom propisano: Su+P+1+Pk), bruto razvijene građevinske površine 1448,32 m². (planom propisano: max BRGP na UP 90, 4660,21 m², max BRGP na UP 91, 2412,09 m²). Ostvareni indeks zauzetosti iznosi 0,26 (planom propisan 0,5). Ostvareni indeks izgrađenosti iznosi 0,31 (planom propisan 1,5).

Objekat je propisno udaljen od susjednih parcela kao i od regulacije, shodno uslovima koji se odnose na građevinsku liniju. Na predmetnoj lokaciji obezbijeđeno je trideset (30) parking mjesta povezanih unutrašnjom saobraćajnicom, dok je ostatak parcele predviđen za ozelenjavanje sa predviđenim uređenjem okoliša oko objekta.

U funkcionalnom smislu planirani objekat je poslovni. Planirana namjena objekta (poslovni objekat) je u skladu sa Izmjenama i dopunama DUP-a „Industrijske zone i područja terminala“,

budući da se predmetna lokacija, (urbanističke parcele UP 90 i UP 91 KO Nedakuse) nalazi u zoni A planiranoj za mješovite namjene (MN).

Shodno navedenom, te uvidom u priloženu tehničku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja arhitektonskog projekta izgradnje poslovnog objekta, usaglašene sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju, 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 podnosiocu zahtjeva „BIDO.CO“ d.o.o. iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje poslovnog objekta, na lokaciji – urbanističkim parcelama UP 90 i UP 91, koje se sastoje od dijelova katastarskih parcela broj 82/9 i 82/3 KO Nedakuse, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Industrijske zone i područja terminala“ u Opštini Bijelo Polje („Sl. list Crne Gore, br. 05/17), 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 – „BIDO.CO“ d.o.o. iz Bijelog Polja je aktom broj UP 17-332/23-3 od 25. 1. 2023. godine, podnio Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju poslovnog objekta, na lokaciji urbanističkim parcelama UP 90 i UP 91, koje se sastoje od dijelova katastarskih parcela broj 82/9 i 82/3 KO Nedakuse, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Industrijske zone i područja terminala“ u Opštini Bijelo Polje („Sl. list Crne Gore, br. 05/17). Nakon što je Služba glavnog gradskog arhitekta dana 15.2.2023. godine, donijela Rješenje o davanju saglasnosti broj UP 17-332/23-3/3 u odnosu na gore navedeni zahtjev, imenovani je izvršio promjenu idejnog rješenja, shodno čemu je podnio novi zahtjev za davanje saglasnosti broj UP 17-332/25-102 od 24.9.2025. godine. Shodno drugačije utvrđenom činjeničnom stanju u postupku po zahtjevu broj UP 17-332/25-102 u odnosu na zahtjev broj UP 17-332/23-3, ovaj javnopravni organ je našao da se rješenje o davanju saglasnosti broj UP 17-332/23-3/3 od 15.2.2023. 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, investitor je dužan da pribavi sve neophodne saglasnosti.

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 15 dana od prijema istog, preko Službe glavnog gradskog arhitekta.

V.D. GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA

Abdulah Dobardžić, dipl. ing. arh.

Dostavljeno:

- „BIDO.CO“ d.o.o. Bijelo Polje;
- arhivi

