



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- 56/1

16. 6. 2026. godine

Za: **KANALIĆ AZEM**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/26 - 56 od 27. 5. 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 poslovnog objekta, na dijelu urbanističke parcele UP 104, koji čini dio katastarske parcele broj 82/27 KO Nedakusi, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Industrijske zone i područja terminala („Sl. list CG - opštinski propisi” broj 5/17).

S poštovanjem,


Abdulah Dobardžić, dipl. ing. arh.
V. D. Glavnog gradskog arhitekta

Prilog: Rješenje broj: UP 17-332/26-56/1 od 16. 6. 2026. godine



Broj: UP 17 - 332/25 – 56/1

Bijelo Polje, 16. 6. 2026. godine

Služba glavnog gradskog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 stav 1, 2 i 3, člana 23, 25, te člana 41 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 Kanalić Azema iz Bijelog Polja, za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovnog objekta, na dijelu urbanističke parcele UP 104, koji čini dio katastarske parcele broj 82/27 KO Nedakusi, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Industrijske zone i područja terminala („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 5/17), donosi:

RJEŠENJE

I – Kanalić Azemu iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovnog objekta, projektovano od strane DOO „FETH STUDIO“ iz Rožaja, na dijelu urbanističke parcele UP 104, koji čini dio katastarske parcele broj 82/27 KO Nedakusi, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Industrijske zone i područja terminala („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 5/17), 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 17-332/25- 36/3 od 27. 5. 2025 godine.

Obrazloženje

Aktom broj UP 17 - 332/26- 56 od 27. 5. 2026. godine, Službi glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, obratio se Kanlić Azem iz Bijelog Polja, zahtjevom za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta poslovnog objekta, na dijelu urbanističke parcele UP 104, koji čini dio katastarske parcele broj 82/27 KO Nedakusi, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Industrijske zone i područja terminala („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 5/17).

Uz zahtjev imenovani je dostavio idejno rješenje arhitektonskog projekta, u zaštićenoj digitalnoj formi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, DOO “FETH STUDIO” iz Rožaja, dana 25. 5. 2026. godine, u 12:23:06 +02’00”.

Sastavni dio idejnog rješenja su Urbanističko – tehnički uslovi broj 06/5-332/22-384/6-94 od 12. 10. 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.

Članom 41 Zakona o igradnji objekata (Sl. List br. 19/25, 92/25 i 160/25), utvrđeno je da se na dijelu urbanističke parcele može graditi ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i igradenosti utvrđeni za urbanističku parcelu, u zavisnosti od namjene, umanjuju za nedostajući dio urbanističke parcele i da je ispunjen uslov minimalne površine urbanističke parcele shodno planiranoj namjeni.

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:

Urbanističko – tehničkim uslovima, u dijelu smjernica za oblikovanje i materijalizaciju, naglašeno je da u izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture i to podneblja ukomponovane na savremen način, prirodne materijale i dr. Fasade objekata su predviđene od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedene. Projektovati kose krovne ravni propisanog nagiba za ovo podneblje uz korišćenje elemenata tradicionalne arhitekture i prirodne materijale ukomponovane na savremen način. Za sve objekte se preporučuju kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani. Krovni pokrivač je crijep, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal.

Nadalje, urbanističko – tehničkim uslovima je propisano da se Urbanistička parcela UP 104 nalazi u zoni koja je Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana Industrijske zone i područja terminala planirana za industriju i proizvodnju (IP).

U okviru ove namjene formirati proizvodne pogone koji mogu biti djelovi velikih industrijskih kompleksa, ili se mogu formirati usitnjavanjem odnosno rekonstrukcijom postojećih velikih industrijskih kompleksa ili privrednih zona. U okviru kompleksa planirani su proizvodni ili poslovni kompleksi sa svim pratećim sadržajima, koji podržavaju primarnu funkciju sa neophodnom infrastrukturom.

Građevinska linija je linija na zemlji (GL 1) i predstavlja liniju do koje se može graditi. Geodetski elementi za obilježavanje građevinske linije, odnosno koordinate tačaka građevinske linije su dati u grafičkom prilogu "Plan parcelacije, regulacije i UTU". Novi objekti se postavljaju na ili iza građevinske linije koja je zadata na nivou bloka. Minimalna udaljenost novog objekta od susjedne parcele i javnog prilaza za koji nije precizirana građevinska linija, a s obzirom na izgrađenost prostora i oblik parcela je 2,5 m, izuzetno 1,5 m ako se parcela graniči sa zelenilom ili površinom na kojoj nije planirana izgradnja objekata (prilazi i sl.).

Parkiranje za potrebe objekta obezbijediti isključivo u okviru parcele, parkiranje može biti i natkriveno kao dio prizemne etaže ili u okviru suterenske etaže kao garaža zavisno od namjene objekta i njegove funkcionalne organizacije. Broj parking mjesta obezbijediti u skladu sa namjenom objekta i normativima koji prate istu. Takođe u okviru parcele treba obezbijediti potrebne saobraćajno manipulativne površine u skladu sa djelatnošću koja se u objektu ili na kompleksu obavlja. Prema Pravilniku o bližem sadržaju planskog dokumenta, kriterijumima

namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, normativ za parkiranje za ovu zonu je: $n = 1000 \text{ m}^2 - 30 \text{ pm}$ (10-40 pm).

Uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta, konstatovano je da je projektovani poslovni objekat, na dijelu urbanističke parcele UP 104, koji čini dio katastarske parcele broj 82/27 KO Nedakusi, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Industrijske zone i područja terminala (površine 2446 m^2 , prema Elaboratu parcelacije po DUP-u koji je sastavni dio Idejnog rješenja), bruto razvijene građevinske površine $2068,33 \text{ m}^2$, te površine pod objektom $1010,75 \text{ m}^2$. Ostvareni indeks zauzetosti iznosi 0.41 (propisan 0.50), ostvareni indeks izgrađenosti je 0.84 (propisan 1.00), te spratnosti Su+P+1 (zadato Su+P+1). Objekat je projektovan u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni procenat zelenila na parceli je 29.19%, dok je broj parking mjesta u okviru parcele 60, što je u skladu sa UTU.

Objekat je projektovan u skladu sa lokalnim uslovima, tradicionalnim arhitektonskim karakteristikama kraja, te savremenim potrebama i standardima. Krov objekta je kosi, dvovodni, nagiba 6° . Korišćeni materijali su savremeni i kvalitetni, te prilagođeni lokalnim tradicijama, stvarajući skladnu kombinaciju modernog i tradicionalnog. Ovaj spoj arhitektonskih stilova funkcionalnosti čini objekat prostorom visokog kvaliteta i efikasnosti, koji je usklađen sa prirodnim okruženjem i potrebama savremenog života.

Shodno navedenom, te uvidom u priloženu tehničku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja arhitektonskog projekta poslovnog 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 Kanalić Azemu iz Bijelog Polja, na dijelu urbanističke parcele UP 104, koji čini dio katastarske parcele broj 82/27 KO Nedakusi, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Industrijske zone i područja terminala („Sl. list CG - opštinski propisi” broj 5/17), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i 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 – Kanalić Azem iz Bijelog Polja je aktom broj UP 17-332/25-36 od 4. 4. 2025. godine, podnio Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog poslovnog objekta, na dijelu urbanističke parcele UP 104, koji čini dio katastarske parcele broj 82/27 KO Nedakusi, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Industrijske zone i područja terminala („Sl. list CG - opštinski propisi” broj 5/17). Nakon što je Služba glavnog gradskog arhitekta dana 27. 5. 2025. godine, donijela Rješenje o davanju saglasnosti broj UP 17-332/25- 36/3 u odnosu na gore navedeni zahtjev, imenovani je izvršio 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), dužan da pribavi novu saglasnost glavnog gradskog arhitekta, shodno čemu je podnio novi zahtjev za davanje saglasnosti broj UP 17-332/26-56, dana 27. 5. 2026. godine. Shodno drugačije utvrđenom činjeničnom stanju u postupku po zahtjevu broj UP 17-332/26-56 u odnosu na zahtjev broj UP 17-332/25- 36, ovaj javnopravni organ je našao da se Rješenje o davanju saglasnosti broj UP 17-332/25- 36/3 od 27. 5. 2025. 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.

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.

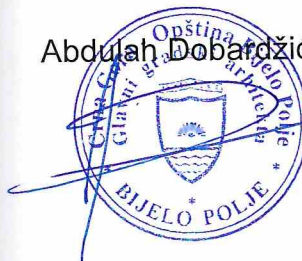
Pri obrazlaganju ovog rješenja, Služba glavnog gradskog arhitekta ukazuje da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjenja stranke o rezultatima ispitnog postupka, budući da je zahtjev stranke u cjelosti usvojen (član 113 Zakona o upravnom postupku).

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. GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA

Abdulah Dobardžić, dipl. ing. arh.



Dostavljeno:

- Kanalić Azemu;
- arhivi.