



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- 30/3

6. 5. 2026. godine

Za: **ĐALOVIĆ SAŠA**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/26 - 30 od 18. 3. 2026. godine

Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta.

Poštovani,

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta dogradnje postojećeg stambenog objekta, projektovano od strane DOC „INTESA GROUP“ iz Bijelog Polja, na dijelu urbanističke parcele UP 323, koji čini kat. parc.br 1432/1 KO Bijelo Polje i urbanističkoj parceli UP 322, koju čini dio kat. parc. br. 1431 KO Bijelo Polje u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Nikoljac, Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG opštinski propisi“ broj 5/14).

S poštovanjem



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

Prilog: Rješenje broj: UP 17-332/26-30/3 od 6. 5. 2026. godine



Crna Gora
Opština Bijelo Polje
Služba glavnog gradskog arhitekta

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 - 30/3

Bijelo Polje, 6. 5. 2026. godine

Služba glavnog gradskog arhitekta, na osnovu člana 22 stav 1, 2 i 3, člana 23 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“ broj 19/25, 92/25, 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 Đalović Saše iz Bijelog Polja, za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta dogradnje postojećeg stambenog objekta, na dijelu urbanističke parcele UP 323, koji čini dio katastarske parcele broj 1432/1 KO Bijelo Polje i urbanističkoj parceli UP 322, koju čini dio katastarske parcele broj 1431 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Nikoljac („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 5/17), donosi:

RJEŠENJE

Đalović Saši iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta dogradnje postojećeg stambenog objekta, projektovano od strane DOO „INTESA GROUP“ Bijelo Polje, na dijelu urbanističke parcele UP 323, koji čini dio katastarske parcele broj 1432/1 KO Bijelo Polje i urbanističkoj parceli UP 322, koju čini dio katastarske parcele broj 1431 KO Bijelo Polje, zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Nikoljac („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 5/17) - 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 17-332/26-30 od 18. 3. 2026 godine, Službi glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, obratio se Đalović Saša iz Bijelog Polja, zahtjevom za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta dogradnje postojećeg stambenog objekta, na dijelu urbanističke parcele UP 323, koji čini dio katastarske parcele broj 1432/1 KO Bijelo Polje i urbanističkoj parceli UP 322, koju čini dio katastarske parcele broj 1431 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Nikoljac („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 5/17).

Uz zahtjev imenovani je dostavio idejno rješenje arhitektonskog projekta dogradnje postojećeg stambenog objekta u zaštićenoj digitalnoj formi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, DOO „INTESA GROUP“ Bijelo Polje, dana 18. 3. 2026 godine, u 14:41:53 +01'00”.

Investitor je postupajući po obavještenju o rezultatima ispitnog postupka, ovog javnopravnog organa, od 17. 4. 2026 godine, dostavio dopunu predmetnog zahtjeva zavedenu pod brojem UP 17-332/26-30/2 od 5. 5. 2026 godine, sa dopunjenim idejnim rješenjem arhitektonskog projekta, dogradnje postojećeg stambenog objekta, projektovano od strane DOO „INTESA GROUP“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 5. 5. 2026 godine, u 9:57:28 +02'00”.

Sastavni dio idejnog rješenja su urbanističko – tehnički uslovi broj 06/5-332/25-662/4-200 od 11. 12. 2025 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 arhitekta 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 izgradnji objekata (Sl. List br. 19/25 i 92/25), 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 izgrađenosti 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 ovlaštenjima iz člana 22, Služba glavnog gradskog arhitekta je razmotrila predmetni zahtjev i dostavljeno dopunjeno 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 arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Kako se radi uglavnom o stambenim objektima koji se implementiraju u već djelimično izgrađeni prostor, novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprijede postojeći ambijent. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže stambenu namjenu objekta. Krovovi mogu biti projektovani kao kosi ili ravni krovovi. Izgradnju objekta projektovati u duhu i skladu sa postojećim objektima i u skladu sa ambijentu.

Nadalje, planskim dokumentom je propisano da se Urbanističke parcele UP 322 i UP 323 nalaze u zoni koja je Detaljnim urbanističkim planom naselja Nikoljac planirana za stanovanje srednje gustine (SS), gdje je stanovanje definisano kao pretežna namjena.

Minimalna udaljenost novog objekta od susjedne parcele za slobodnostojeće objekte je 2,0 m, dok je minimalna međusobna udaljenost objekata 4,0m.

Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele. Parkiranje treba obezbijediti po principu jedno parking mjesto na jedan stan.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, konstatovano je da je projektovana dogradnja postojećeg stambenog objekta u skladu sa planiranom namjenom, na dijelu urbanističke parcele UP 323, koji čini dio katastarske parcele broj 1432/1 KO Bijelo Polje i urbanističkoj parceli UP 322, koju čini dio katastarske parcele broj 1431 KO Bijelo Polje (površine 636 m², prema Elaboratu parcelacije po DUP-u koji je sastavni dio Idejnog rješenja), bruto razvijene građevinske površine 243,96m², te površine pod objektom 126,09m². Sa postojećim objektom na katastarskoj parceli broj 1432/1 KO Bijelo Polje (objekat br. 1), površine pod objektom 56m², te bruto površine 112m², ukupna bruto razvijena građevinska površina iznosi 355,96m², dok je ukupna površina pod objektima 182,09m². Imajući u vidu prednje navedeno, ostvareni indeks zauzetosti iznosi 0.29 (propisan 0.30), ostvareni indeks izgrađenosti iznosi 0.56 (propisan 1.2). Spratnost novoplaniranog objekta je P+1 (zadato P+2), a visina objekta je 6,03m od kote tla. Objekat je projektovan u okviru zadatih građevinskih linija, kao i na propisano udaljenosti od susjednih objekata. Ostvareni procenat zelenila na parceli je 5% ili 320,70m², dok je broj parking mjesta u okviru parcele 4, što je u skladu sa normativima iz UTU-a 1PM/ 1 stan.

Planiranjem arhitektonskog volumena u oblikovanju i materijalizaciji objekta, podržana je namjena objekta, te se u odabiru materijala, kao završna obrada fasadnih površina, planira obrada u demit sistemu upotrebom termoizolacionih tvrdih ploča (EPS) debljine 10 cm, sa završnom obradom od akrilno tonirane zrnaste strukture u bijeloj boji RAL 9010. Na fasadnim zidovima su planirane staklene površine od PVC bravarije u antracit boji. Osnovni projektovani krov je viševodni, složeni, nagiba 30° i 13°, sa krovnom badžom nagiba 26°, prekriven limom u imitaciji crijepa boje RAL 7016.

Shodno navedenom, te uvidom u priloženu tehničku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike, dostavljenog dopunjenog idejnog rješenja arhitektonskog projekta dogradnje postojećeg 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 Đalović Saši iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta dogradnje postojećeg stambenog objekta, na dijelu urbanističke parcele UP 323, koji čini dio katastarske parcele broj 1432/1 KO Bijelo Polje i urbanističkoj parceli UP 322, koju čini dio katastarske parcele broj 1431 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Nikoljac („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).

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 i 92/25), 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. GLAVNOG GRAĐSKOG ARHITEKTE

Abdulah Dobardžić, dipl. ing. arh.

Dostavljeno:

- Đalović Saši;

- arhivi.