



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- 49/1

5. 6. 2026. godine

Za: **PILAVAC ERMIN**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/26 - 49 od 12. 5. 2026. godine

Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje.

Poštovani,

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji, o saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, "INTESA GROUP" DOO iz Bijelog Polja, dana 12. 5. 2026. godine, u 7:39:55 +02'00", na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 103/3 i 104/2 KO Gubavač, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 7/14) i Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list Crne Gore” broj 96/22).

S poštovanjem,


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

Prilog: Rješenje broj: UP 17-332/26-49/1 od 5. 6. 2026. godine



Broj: UP 17 - 332/26 - 49/1

Bijelo Polje, 5. 6. 2026. godine

Služba glavnog gradskog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22, 23, 25, 41 i člana 48, 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 Pilavac Ermina iz Bijelog Polja, za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 103/3 i 104/2 KO Gubavač, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG - opštinski propisi“ broj 7/14) i Izmjena i dopuna Prostorno - urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list Crne Gore“ broj 96/22), donosi:

RJEŠENJE

I - Pilavac Erminu iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, projektovano od strane „INTESA GROUP“ DOO iz Bijelog Polja, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 103/3 i 104/2 KO Gubavač u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG - opštinski propisi“ broj 7/14) i Izmjena i dopuna Prostorno - urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list Crne Gore“ 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 17-332/24- 93/3 od 7. 10. 2024. godine.

Obrazloženje

I - Aktom broj UP 17-332/26-49 od 12. 5. 2026. godine, Službi glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, obratio se Pilavac Ermin iz Bijelog Polja, zahtjevom za saglasnost na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 103/3 i 104/2 KO Gubavač u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG - opštinski propisi“ broj 7/14) i Izmjena i dopuna Prostorno - urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list Crne Gore“ broj 96/22).

Uz zahtjev imenovani je dostavio idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, u zaštićenoj digitalnoj formi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, „INTESA GROUP“ DOO iz Bijelog Polja, dana 12. 5. 2026. godine, u 7:39:55 +02'00”.

Sastavni dio idejnog rješenja su urbanističko - tehnički uslovi broj 06/5-332/24-141/4-53 od 25.03.2024. godine, izdati od strane Sekretarijata za 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.

Shodno članu 48 stav 3 ovog zakona, 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 glavnog gradskog arhitekta.

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:

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u okviru Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje, utvrđeno je da pri izgradnji objekata treba voditi računa o primjenjivanju arhitektonskih oblika i formi, kao i materijala koji odgovaraju arhitektonskom nasleđu pojedinih naselja. Arhitektura i materijalizacija objekta treba da budu usklađene sa funkcijom, klimatskim i graditeljskim kontekstom, kao i sa pejzažem. 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. Oblikovanje objekata treba da proizilazi iz potreba konkretne funkcije (stambeni, privredni, društveni i dr.). Pri oblikovanju objekata postići vizuelnu harmoniju sa prirodnim okruženjem, vizuelnu održivost i interakciju sa prirodnim ekološko-geološkim karakteristikama, izgled objekta uskladiti sa kulturnim okruženjem u kojem funkcioniše, sjediniti kulturne motive i tradicionalne stilove gdje god je to moguće, uz poštovanje principa tradicionalne, izvorne arhitekture u projektovanju i asimiliranje u lokalni kulturni kontekst.

Nadalje, planskim dokumentom je propisano da se predmetna lokacija nalazi u zoni planiranoj za izgradnju izvan građevinskog područja u ruralnim (seoskim) naseljima na poljoprivrednom zemljištu. Stambene zgrade izvan građevinskog područja na poljoprivrednom zemljištu mogu se graditi samo za vlastite potrebe i u funkciji domaćinstva koje se bavi poljoprivrednom djelatnošću. Dozvoljena je izgradnja stambenih objekata porodičnog stanovanja (SMG – do 500 m² GBP, četiri zasebne stambene jedinice).

Građevinska linija je na rastojanju 3 m od javnog puta. Minimalna međusobna udaljenost slobodnostojećih objekata iznosi 3m od granice susjedne parcele.

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

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, konstatovano je da je projektovani stambeni objekat u skladu sa planiranom namjenom, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 103/3 i 104/2 KO Gubavač (površine 407 m²). Površina pod objektom je 58,00 m², a bruto razvijena građevinska površina je 110,36 m². Ostvareni indeks zauzetosti iznosi 0.14

(propisan 0.40), ostvareni indeks izgrađenosti iznosi 0.27 (propisan 0.80), te spratnosti P+Pk (zadato P+1+Pk). Visina objekta je 6,13. Objekat je projektovan u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni procenat zelenila na parceli je 72%, predviđeno je jedno parking mjesto na parceli, što je u skladu sa normativima iz UTU-a jedno parking (garažno) mjesto na jedan stan.

Shodno navedenom, te uvidom u priloženu tehničku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekta konstatuje da su, arhitektonske karakteristike dostavljenog 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 arhitekta je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Pilavac Erminu iz Bijelog Polja, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 103/3 i 104/2 KO Gubavač u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 7/14) i Izmjena i dopuna Prostorno - urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list Crne Gore” 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, garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

II – Pilavac Ermin iz Bijelog Polja je aktom broj UP 17-332/24-93 od 17. 9. 2024. godine, podnio Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 103/3 i 104/2 KO Gubavač u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 7/14) i Izmjena i dopuna Prostorno - urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list Crne Gore” broj 96/22). Nakon što je Služba glavnog gradskog arhitekta dana 7. 10. 2024. godine, donijela Rješenje o davanju saglasnosti broj UP 17-332/24- 93/3 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 17-332/26-49, dana 12. 5. 2026. godine. Shodno drugačije utvrđenom činjeničnom stanju u postupku po zahtjevu broj UP 17-332/26-49 u odnosu na zahtjev broj UP 17-332/24- 93, ovaj javnopravni organ je našao da se Rješenje o davanju saglasnosti broj UP 17-332/24- 93/3 od 7. 10. 2024. 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 slučaju iz stava 3 člana 48, Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG” broj 19/25 , 92/25 i 160/25), investitor je dužan da podnese zahtjev za izdavanje građevinske dozvole na izmijenjeni glavni projekat.

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.

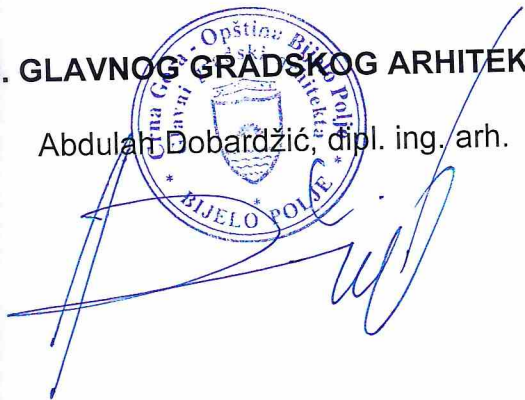
Pri obrazlaganju ovog rješenja, Služba glavnog gradskog arhitekta ukazuje da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjenja stranke o rezultatima ispitnog postupka, budući da je zahtjev stranke u cjelosti usvojen (član 113 Zakona o upravnom postupku).

Saglasno izloženom, ovaj javnopravni organ odlučio je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZASTITI: 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 GRADSKOG ARHITEKTE

Abdulah Dobardžić, dipl. ing. arh.



Dostavljeno:

- Pilavac Erminu;
- arhivi.

