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 17-332/26-124/1

28. 10. 2026. godine

Za: **KADIĆ FAHRUDIN**

Veza: Vaš zahtjev broj UP 17- 332/26- 124 od 8. 10. 2026. godine.

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka.

Poštovani,

Aktom broj UP 17-332/26-124 od 8. 10. 2026. godine, Službi glavnog gradskog arhitekte, podnijeli ste zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije sa dogradnjom i nadogradnjom poslovnog objekta, izrađeno od strane d.o.o. „INTESA GROUP“ iz Bijelog Polja, na lokaciji – urbanističkoj parceli UP 179 (zona 3), koju čine katastarske parcele broj KP 1156/3, 1156/4, 1156/5, 1156/6, 1156/7 i dio KP 1156/7 KO Bijelo Polje u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi” broj 11/18).

Odredbom člana 22 stav 2 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ 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 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, te 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 tačka 1 ovog Zakona propisano je da glavni gradski arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta iz stava 1 ovog člana, koji se odnosi na zgrade do 3000m² bruto građevinske površine, osim hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta. Poslove iz stava 2 ovog člana, glavni gradski arhitekta vrši kao prenesene poslove (član 22 stav 3).

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata, data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta, a stavom 2 istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim Zakonom i posebnim propisima kao i pravilima struke. Članom 9 stav 1 tačka 1 ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 8 stav 2 i 3 ovog Zakona, čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke

dokumentacije sa urbanističko tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke. Članom 76 stavom 4 ovog Zakona naznačeno je da je Projektant dužan da izradu tehničke dokumentacije obavlja u skladu sa ovim Zakonom i posebnim propisima.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju idejnog rješenja, kao i predmetnu plansku dokumentaciju, Detaljni urbanistički plan Centralne zone Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi" broj 11/18), Služba glavnog gradskog arhitekte je utvrdila sljedeće:

Potrebno je dostaviti **Elaborat parcelacije po DUP-u** izrađen od strane ovlašćene geodetske organizacije i ovjeren od strane Uprave za državnu imovinu i katastar, obzirom da se urbanistička parcela UP 179 (zona 3) sastoji od katastarske parcele broj 1156/3, 1156/4, 1156/5, 1156/6, 1156/7 i dijela katastarske parcele broj 1156/1 sve KO Bijelo Polje; Takođe je **potrebno da investitor dostavi geodetsku podlogu** sa potpisom i pečatom licencirane geodetske firme, ne stariju od šest mjeseci;

Urbanističko-tehničkim uslovima br. 06/5-332/23-274/4 od 31. 8. 2023. godine, izdatim od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje u dijelu koji se odnosi na **građevinsku i regulacionu liniju, odnos prema susjednim parcelama**, a što se tiče građevinskih linija prema susjednoj urbanističkoj parceli UP 180 odnosno katastarskoj parceli broj 1157 KO Bijelo Polje, konstatovano je da građevinska linija prema navedenoj parceli „kači" zatečeni objekat, te je moguća nadogradnja u onom dijelu do kojeg to građevinska linija propisana planom i dozvoljava, što je definisano u tekstualnom dijelu planskog dokumenta-Uslovi za rekonstrukciju/ nadziđivanje objekata, i u tački 7.3 Urbanističko-tehničkih uslova;

U tački 16. Urbanističko-tehničkih uslova je propisano da prije izrade Glavnog projekta za izgradnju dijela objekta, treba uraditi Idejno rješenje cjelokupnog objekta na urbanističkoj parceli u kome je prikazana mogućnost fazne izgradnje, sa kojim treba da su saglasni svi suvlasnici formirane urbanističke parcele (prednje je dato u tabelarnom dijelu planskog dokumenta o prihvatanju primjedbi na plansko rješenje i koje čini sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova). S tim u vezi investitor treba dostaviti **Idejno rješenje cjelokupnog objekta na urbanističkoj parceli u kome je prikazana mogućnost fazne izgradnje, sa kojim treba da su saglasni svi suvlasnici formirane urbanističke parcele;**

Kako se u predmetnom radi o rekonstrukciji postojećeg poslovnog objekta, u okviru grafičke dokumentacije idejnog rješenja, dostaviti priloge plan rušenja i plan zidanja, te adekvantnim šrafurama označiti djelove koji se ruše i djelove koji se zidaju;

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju konstatovano je da je idejno rješenje urađeno na cjelovitoj urbanističkoj parceli UP 179 predstavljeno u četiri faze realizacije, isključujući fazu na katastarskoj parceli broj 1156/5 KO Bijelo Polje, koja je sporna u dijelu privremenog objekta i vlasništva nad objektom. Takođe je konstatovano da postojeći objekat (prizemlje), kao i planirani, na katastarskoj parceli 1156/7 KO Bijelo Polje, izlazi van granica planirane urbanističke parcele UP179 na javnu površinu - regulacionu liniju (DUP-om planirani trotoar), te je objekat trebalo planirati samo u okviru urbanističke parcele;

Uža situacija treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, terena (saobraćajnice, trotoari,staze i sl), kotama udaljenja objekta od objekta u neposrednom okruženju, kao i ucrtanom saobraćajnicom po DUP-u.

Shodno navedenom, a saglasno članu 111 Zakona o upravnom postupku (Sl.list br.56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), obavještavate se o rezultatima ispitnog postupka u smislu

ovako utvrđenog činjeničnog stanja, i na isti se možete izjasniti u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik u prostorijama ovog javnopravnog organa u roku od 5 (pet) dana od dana prijema ovog Obavještenja.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju, ovaj javnopravni organ će saglasno članu 112 stav 3 navedenog Zakona, donijeti rješenje bez Vašeg izjašnjenja.

S poštovanjem,

Abdulah Dobardžić, dipl.ing.arh.
Glavni gradski arhitekta

Dostavljeno:

- Kadić Fahrudinu;
- arhivi.