



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- 109/1

14. 10. 2026. godine

Za: **USTIĆ NERMIN**

Veza: Vaš zahtjev broj 17- 332/26– 109 od 14. 9. 2026. godine

Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje.

Poštovani,

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji, za davanje saglasnosti na idejno rješenje projekta arhitekture stambenog objekta, na dijelu katastarske parcele broj 3799/1 KO Bijelo Polje u naselju Gornje Loznice, koja čini dio urbanističke parcele UP 304, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Gornje Loznice („Sl. list CG - opštinski propisi” broj 23/12).

GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA

Abdulah Dobardžić, dipl. ing. arh



Prilog: Rješenje broj UP 17- 332/26- 109/1 od 14. 10. 2026. godine



Broj:UP 17- 332/26- 109/1

Bijelo Polje, 14. 10. 2026. godine

Služba glavnog gradskog arhitekta, na osnovu člana 10, člana 22 stav 1, 2 i 3, članova 23, 25 i člana 41, Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“ broj 19/25, 92/25, 160/25 i 114/26), 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 investitora Ustić Nermina iz Bijelog Polja, za saglasnost na idejno rješenje projekta arhitekture stambenog objekta, na dijelu katastarske parcele broj 3799/1 KO Bijelo Polje u naselju Gornje Loznice, koja čini dio urbanističke parcele UP 304, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Gornje Loznice („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 23/12), donosi:

RJEŠENJE

Daje se saglasnost, investitoru Ustić Nerminu iz Bijelog Polja, na idejno rješenje projekta arhitekture stambenog objekta, projektovano od strane „INTESA GROUP“ DOO iz Bijelog Polja, na dijelu katastarske parcele broj 3799/1 KO Bijelo Polje u naselju Gornje Loznice, koja čini dio urbanističke parcele UP 304, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Gornje Loznice („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 23/12)- 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).

Obrazloženje

Aktom broj UP 17- 332/26- 109 od 14. 9. 2026. godine, Službi glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, obratio se investitor Ustić Nermin iz Bijelog Polja, zahtjevom za saglasnost na idejno rješenje projekta arhitekture stambenog objekta, na dijelu katastarske parcele broj 3799/1 KO Bijelo Polje u naselju Gornje Loznice, koja čini dio urbanističke parcele UP 304, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Gornje Loznice („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 23/12).

Uz zahtjev imenovani je dostavio idejno rješenje projekta arhitekture stambenog objekta, u zaštićenoj digitalnoj formi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, „INTESA GROUP“ DOO iz Bijelog Polja.

Predmetno idejno rješenje, dostupno je na zvaničnoj internet stranici Službe glavnog gradskog arhitekta, na sljedećoj adresi: <https://www.bijelopolje.co.me/index.php/lokalna-uprava/organi-lokalne-uprave/strucne-sluzbe/sluzba-glavnog-gradskog-arhitekta/rjesenja-glavnog-gradskog-arhitekta>.

Odredbom člana 22 stav 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“ 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 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, 160/25 i 114/26), 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:

Sastavni dio idejnog rješenja su urbanističko – tehnički uslovi broj 06/4- 332/26- 683/2 od 19. 8. 2026. godine, izdati od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje.

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 i grada. Fasade objekta kao i krovni pokrivač predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni. Za sve novoplanirane objekte kod kojih se nadgrađuje puna etaža obavezni su kosi četvorovodni krovovi, a kod komplikovanih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni prema propisima za ovo podneblje i u funkciji odabranog krovnog pokrivača.

Nadalje, planskim dokumentom, te urbanističko – tehničkim uslovima propisano je da se predmetna lokacija nalazi u zoni koja je Detaljnim urbanističkim planom naselja Gornje Loznice planirana za mješovite namjene (MN). U okviru ove namjene moguće je, između ostalog, organizovati stanovanje, poslovanje (kombinacija stanovanje sa djelatnostima), prodavnice, ugostiteljske objekte i zanatske radnje, koje ne ometaju stanovanje.

Regulaciona linija se poklapa sa granicom urbanističke parcele, a građevinska linija je na rastojanju 3,00m od regulacione linije. Objekat se postavlja na ili iza građevinske linije. Minimalna udaljenost novog objekta od susjedne parcele i kolsko-pješačkog prilaza je 1,5m. Parkiranje treba obezbjediti isključivo na sopstvenoj parceli po principu; jedno parking (garažno) mjesto na jedan stan.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje projekta arhitekture, konstatovano je da je projektovani stambeni objekat u skladu sa planiranom namjenom, na dijelu katastarske parcele broj 3799/1 KO Bijelo Polje, koji čini dio urbanističke parcele UP 304 DUP- a naselja Gornje Loznice, (površine 405m², prema Elaboratu parcelacije po DUP-u koji je sastavni dio Idejnog rješenja, u odnosu na koju su računati urbanistički parametri), bruto razvijene građevinske površine 112,00m², te površine pod objektom 97,02m². Ostvareni indeks zauzetosti iznosi 0.24 (propisan 0.5), dok je ostvareni indeks izgrađenosti 0.28 (propisan 2.00). Spratnost planiranog objekta je P (zadato P+2+Pk), visine od najniže tačke okolnog terena do sljemena objekta 6,09m

(propisana 18,5m). Objekat je projektovan u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni procenat ozelenjenosti na parceli je 42%, a obezbijeđeno je jedno parking mjesto u okviru parcele, što je u skladu sa normativima iz UTU-a 1PM/ 1 stan.

Zidovi fasadne ispune i parapetni zidovi zidani su termo blokom debljine 20cm, termoizolacija je expandirani polustiren, čime se postiže maksimalna energetska efikasnost objekta. Završna obrada termo fasade je u kombinaciji bijele boje RAL 9010 i detalja u bež boji. Krov je projektovan kao viševodni, nagiba 27°, pokriven crijepom Tondach u antracit boji RAL 7016. Da bi se postigla sama vizuelna umjetnost arhitektonskog oblikovanja i ukomponovala kompletna 3D vizuelizacija svi detalji na fasadi kao i materijali su projektovani da zadovolje sve standarde i normative za ovu vrstu objekata. Sva vanjska stolarija prozori i vrata su od višekomornih PVC profila sa termoprekidom i dvostrukim zastakljenjem u antracit boji.

Shodno navedenom, te uvidom u priloženu tehničku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike dostavljenog idejnog rješenja projekta arhitekture 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, investitoru Ustić Nerminu iz Bijelog Polja, na idejno rješenje projekta arhitekture stambenog objekta, na dijelu katastarske parcele broj 3799/1 KO Bijelo Polje u naselju Gornje Loznice, koja čini dio urbanističke parcele UP 304, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Gornje Loznice („Sl. list CG - opštinski propisi” broj 23/12), 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).

Shodno članu 8 stav 2, Zakona o izgradnji objekata (Sl. List br. 19/25, 92/25, 160/25 i 114/26), 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 dana dostavljanja rješenja, preko Službe glavnog gradskog arhitekta.

GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA

Abdulah Dobardžić, dipl. ing. arh.

Dostavljeno:

- Ustić Nerminu;

- arhivi.