



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV Proleterske brigade broj
19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: UPII 05-042/25-1231/5
Podgorica, 20.06.2025. godine

OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba Glavnog gradskog arhitekta

BIJELO POLJE
Ulica Slobode bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji, u skladu sa članom 131 Zakona o upravnom postupku.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Peđa Davidović

Peđa Davidović

Dostavljeno:

-naslovu;

-a/a.



MINISTAR
Slaven Radunović

Slaven Radunović



Broj: UPII 05-042/25-1231/5

Podgorica: 20.06.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta, rješavajući po žalbi DOO „A2 studio“ iz Bijelog Polja, izjavljenoj na rješenje Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje br. UP 17-332/25-29/7 od 22.04.2025.godine kojim je odbijen zahtjev za davanje saglasnosti na izmijenjeno i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na lokaciji - dijelu urbanističke parcele UP 185 i dijelu urbanističke parcele UP 179 koje čine katastarska parcela broj 1608/1 i 1608/2 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Nikoljac („Službeni list Crne Gore“, broj 05/17), na osnovu člana 22 i 25 stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), člana 18, 46 stav 1 i 126 stav 6 Zakona o upravnom postupku, („Službeni list Crne Gore“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

R J E Š E N J E

1. Poništava se rješenje Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje br. UP 17-332/25-29/7 od 22.04.2025.godine, kojim je odbijen zahtjev za davanje saglasnosti na izmijenjeno i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na lokaciji - dijelu urbanističke parcele UP 185 i dijelu urbanističke parcele UP 179 koje čine katastarska parcela broj 1608/1 i 1608/2 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Nikoljac („Službeni list Crne Gore“, broj 05/17).

2. Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „A2 studio“ DOO Bijelo Polje, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane DOO „INTESA GROUP“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 17.6.2025.godine u 10:30:39 + 02'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na katastarskim parcelama br. 1608/1 i 1608/2 KO Bijelo Polje, koje ulaze u sastav UP185 i UP179 (dio), u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Nikoljac“ („Službeni list Crne Gore“, broj 05/17), Opština Bijelo Polje, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 526,92m² (planom zadato za UP185=500m²; za UP179=500m²), indeksa izgrađenosti 0,87 (planom zadato za UP185=0,94; za UP179=0,78), površine pod objektom 180,00m² (planom nije zadato); indeksa zauzetosti 0,30 (planom zadato za UP185=0,30; za UP179=0,30); spratnosti Po+P+2 (planom zadato P+2) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

O b r a z l o ž e n j e

Ožalbenim rješenjem, odbijen je zahtjev za davanje saglasnosti na izmijenjeno i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na lokaciji - dijelu urbanističke parcele UP 185 i dijelu urbanističke parcele UP 179 koje čine katastarska parcela broj 1608/1 i 1608/2 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Nikoljac („Službeni list Crne Gore“, broj 05/17).

Protiv citiranog rješenja Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, izjavljena je žalba od strane podnosioca zahtjeva DOO „A2 studio“ iz Bijelog Polja, preko punomoćnika Muamera Suljevića, advokata iz Bijelog Polja, iz svih zakonom predviđenih razloga.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta, razmotrilo je ožalbeno rješenje, žalbu i spise predmeta, pa odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Članom 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta, a naročito da daje saglasnost na: 1) 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; 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); 2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 5 ovog zakona.

Članom 25 stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), propisano je da protiv rješenja iz stava 1 ovog člana i rješenja kojim se odbija zahtjev za izdavanje saglasnosti može se izjaviti žalba Ministarstvu, u roku od osam dana od dana dostavljanja rješenja.

Ožalbeno rješenje nije sačinjeno u skladu sa članom 22 stav 7 Zakona o upravnom postupku u kojem je jasno poropisano da svako obrazloženje sadrži, kratko izlaganje zahtjeva stranke, činjenično stanje na osnovu kojeg je rješenje donijeto, propise na osnovu kojih je rješenje donijeto, razloge koji, s obzirom na utvrđeno činjenično stanje upućuju na odluku u dispozitivu rješenja, razloge zbog kojih nije uvažen neki od zahtjeva ili predloga stranke, odnosno nije uzeto u obzir izjašnjenje stranke o rezultatima ispitnog postupka, a kod odlučivanja po slobodnoj ocjeni i pozivanje na propis kojim je to propisano, odnosno detaljne razloge zbog kojih žalba ne odlaže izvršenje rješenja.

Članom 11 Zakona o upravnom postupku, propisano je da se u upravnom postupku moraju pravilno i potpuno utvrditi sve činjenice i okolnosti od značaja za zakonito i pravilno odlučivanje o upravnoj stvari.

Naime, postupajući po predmetnoj žalbi, ovaj organ je svojim aktom br. UPII 05-042/25-1231/2 od 16.06.2025. godine utvrdio rezultate ispitnog postupka kojima je uputio na sledeće:

Nakon uvida u dopunjeno idejno rješenje, izrađeno od strane DOO „INTESA GROUP“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 10.4.2025.godine, na osnovu kojeg je donijeto rješenje o odbijanju zahtjeva za davanje saglasnosti, broj UP 17-332/25-29/7 od 22.4.2025. godine, izdato od strane Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, a na koje je izjavljena žalba podnosioca zahtjeva DOO „A2 studio“, koga zastupa punomoćnik Muamer Suljević advokat iz Bijelog Polja, broj UP 17-332/25-29/8 od 24.4.2025. godine, ovaj direktorat konstatuje sljedeće:

U žalbi se navodi da se osporenim rješenjem pogrešno tumače dostavljeni urbanističko-tehnički uslovi. Dalje se navodi da je u rješenju konstatovano da nije dostavljena ovjerena geodetska podloga i plan parcelacije koji je izrađen u skladu sa DUP-om. Žalilac navodi da je tražena dokumentacija dostavljena uz idejno rješenje. Takođe se navodi da su tvrdnje u osporenom rješenju izrečene paušalno, bez konkretizacije i uporedivih podataka, bez pozivanja na relevantne zakonske norme koje bi bile povrijeđene.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje utvrđeno je da je predmet idejnog rješenja izgradnja objekta na dijelu UP185 i dijelu UP179, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Nikoljac („Službeni list Crne Gore“, broj 05/17). Sastavni dio dokumentacije čine i urbanističko-tehnički uslovi za rekonstrukciju stambenog objekta na UP179, broj 06/4-332/25-104/2 od 6.3.2025.godine, izdati od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opština Bijelo Polje. U tački 7.1 – Namjena parcele odnosno lokacije, u poglavlju Urbanističko-tehnički uslovi za tretman postojećih objekata je definisano da svi postojeći objekti mogu pretrpjeti i totalnu rekonstrukciju, odnosno postojeći objekat

se može porušiti i izgraditi novi, pri čemu važe uslovi koji su u planu dati za izgradnju novog objekta, odnosno mora se poštovati zadata građevinska linija, odnos prema susjednim parcelama kao i zadati urbanistički parametri. Takođe, izdatim UT uslovima, a shodno Planskom dokumentu propisani su maksimalni urbanistički pokazatelji i kapaciteti za urbanističku parcelu i drugi uslovi neophodni za izgradnju, dogradnju i nadgradnju objekata. U skladu sa navedenim, konstatuje se da je moguća izgradnja novog objekta na osnovu predmetnih urbanističko-tehničkih uslova.

Dalje, utvrđeno je da sastavni dio dokumentacije idejnog rješenja čini Elaborat parcelacije po DUP-u, koji je ovjeren od strane Uprave za nekretnine. Međutim, ažurirana geodetska podloga, izrađena i ovjerena od strane ovlaštene licencirane geodetske firme nije dostavljena u sklopu idejnog rješenja, već je priložena Skica održavanja katastra nepokretnosti.

U žalbi se navodi da se u konstataciji iz osporenog rješenja da tehnička dokumentacija nije urađena u skladu sa Pravilnikom o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ne navode konkretni razlozi niti se citira bilo koja norma Pravilnika koja je povrijeđena, te se navodi da se rješenje zasniva na mišljenju koje nije pravno ni faktički obrazloženo već se svodi na formalan otklon bez pravne osnove.

Budući da je predmet idejnog rješenja stambeno-poslovni objekat, svi sadržaji objekta treba da budu usklađeni sa Pravilnikom o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Službeni list Crne Gore", br. 066/23 od 30.06.2023, 113/23 od 15.12.2023, 012/24 od 15.02.2024). Shodno Pravilniku definisani su uslovi za projektovanje zajedničkih dijelova stambene zgrade, koji se odnose na predviđanje vjetrobrana i prostora za smještaj pribora za održavanje higijene zgrade. Uvidom u dopunjeno idejno rješenje evidentirano je da u objektu nijesu predviđene navedeni sadržaji, te se konstatuje da planirani objekat nije urađen u skladu sa navedenim Pravilnikom.

Na ovako utvrđeno činjenično stanje, žalitelj je dostavio dopuna idejnog rješenja, zavedenu kod ovog organa pod službenim brojem UPII 05-042/25-1231/4 od 18.06.2025.godine.

Na osnovu uvida u spise predmeta i predmetnu dopunu, ovaj organ – Direktorat glavnog državnog arhitekta je konstatovao sljedeće:

Shodno članu 41 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br.019/25) definisano je da se na dijelu urbanističke parcele može graditi ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu 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.

Shodno uslovima parcelacije iz Planskog dokumenta minimalna površina novoformirane urbanističke parcele za površine stanovanja srednje gustine iznosi 400m². Površina predmetne lokacije za građenje (kat.parc. 1608/1 i 1608/2 KO Bijelo Polje) iznosi 600m². Dalje, shodno Planskom dokumentu moguće je izvršiti udruživanje urbanističkih parcela sa istom namjenom radi izgradnje jedinstvenog objekta i tada važe uslovi za novoformiran urbanističku parcelu. Takođe, moguće je izvršiti korekciju granice urbanističke parcele u slučajevima dokupljivanja dijela parcele u kontaktu.

Shodno grafičkoj dokumentaciji Planskog dokumenta predmetna lokacija se nalazi u okviru površina za satnovanje srednjih gustina (SS). Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta stanovanja sa djelatnostima ili samo stanovanje ili samo djelatnosti odnosno drugi mogući sadržaji. Maksimalni broj stambenih jedinica u objektu je 4.

U objektu je moguća izgradnja suterenske ili podrumskih etaža (broj podrumskih etaža nije ograničen već je u skladu sa uslovima lokacije). Ukoliko je u podrumskoj i suterenskoj etaži organizovano garažiranje ili tehnička prostorija ista ne ulazi u obračun koeficijenata izgrađenosti i zauzetosti.

Minimalna udaljenost od susjedne parcele za slobodnostojeće objekte je 2,00m dok je minimalna međusobna udaljenost objekata 4,00m.

Broj parking mjesta je potrebno obezbijediti u skladu sa namjenom i normativima koji prate istu. Normativ za potreban broj parking mjesta za stanovanje iznosi 15pm (min12, max18pm) na 1000m², dok za poslovanje iznosi 30pm (min 10pm, max 40pm) na 1000m².

Procenat slobodnih i ozelenjenih površina na parceli iznosi minimalno 30% pri čemu je poželjno rukovoditi savremenim tendencijama, kako u izboru vrsta zelenila tako i materijalizaciji.

Uvidom u izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane DOO „INTESA GROUP“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 17.6.2025.godine u 10:30:39 + 02'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na katastarskim parcelama br. 1608/1 i 1608/2 KO Bijelo Polje, koje čine dio UP185 i dio UP179, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Nikoljac“ („Službeni list Crne Gore“, broj 05/17), Opština Bijelo Polje, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja stambeno-poslovnog objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 526,92m² (planom zadato za UP185=500m²; za UP179=500m²), indeksa izgrađenosti 0,87 (planom zadato za UP185=0,94; za UP179=0,78), površine pod objektom 180,00m² (planom nije zadato); indeksa zauzetosti 0,30 (planom zadato za UP185=0,30; za UP179=0,30); spratnosti Po+P+2 (planom zadato P+2 – tri nadzemne etaže).

Idejnim rješenjem je planiran stambeno-poslovni objekat, spratnosti Po+P+2. Podrumska etaža je predviđena za tehničke prostorije. Prizemlje objekta je prema namjeni poslovanje, dok su na spratovima predviđene po dvije stambene jedinice, što ukupno čini 4 stambene jedinice u objektu. Shodno namjeni podzemne etaže njena površina nije uzeta u obračun ukupne BRGP objekta.

Objekat je svojim gabaritima smješten u okviru građevinskih linija, koje su od susjednih parcela udaljene 2,00m.

Za potrebe objekta je obezbijeđeno 5parking mjesta na nadzemnom parking prostoru u okviru predmetne lokacije shodno normativima za predmetnu namjenu.

Na predmetnoj lokaciji je ostvareno 226,15m² zelenih površina čime je zadovoljen uslov iz Planskog dokumenta, koji se odnosi na minimalni procenat zelenih površina na lokaciji.

Shodno navedenom, a uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim, odnosno sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju iz Planskog dokumenta definisano je sljedeće:

Izgradnju objekata projektovati u duhu i skladu sa postojećim objektima i u skladu sa ambijentom, kao i u skladu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata. Fasade objekta predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala, Projektovati kose krovne ravni propisanog nagiba za ovo podneblje uz korišćenje elemenata tradicionalne arhitekture i prirodne materijale ukomponovane na savremen način. Preporučuju se kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krovni pokrivač je crijep, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal.

Materijalizacija planiranog objekta je predviđena u kombinaciji termofasade, čija je završna boja u nijansi RAL 9016, i fasadnog kamena u nijansi "diano reale" (siva). Fasadna bravarija je u nijansi RAL 9017. Krov objekta je kosi, nagiba 180, 230 i 370. Krovni pokrivač je crijep u nijansi RAL 8019.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Kod izloženog činjeničnog stanja, kako je članom 126 stav 6 Zakona o upravnom postupku utvrđeno, da ako drugostepeni organ nađe da u prvostepenom postupku, činjenice nisu u potpunosti utvrđene ili da su pogrešno utvrđene, odnosno da podnosiocu žalbe nije data mogućnost da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka, može sam dopuniti postupak i otkloniti nedostatke. Ako drugostepeni organ nađe da se na osnovu utvrđenih činjenica upravna stvar mora riješiti drugačije nego što je riješena prvostepenim rješenjem, drugostepenim rješenjem će poništiti prvostepeno rješenje i sam riješiti upravnu stvar.

Sa izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja – član 126 stav 6 Zakona o upravnom postupku.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom Sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Peđa Davidović, dipl. pravnik

Peđa Davidović