



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](mailto:arhitekta@bijelopolje.co.me)

Broj: UP 17-332/24- 109/3

27.12.2024. godine.

Za: **D.O.O „LUKAČ 4“ Bijelo Polje**

Veza: Vaš zahtjev broj UP 17-332/24- 109 od 25.11.2024. godine.

**Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje.**

Poštovani,

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji, o saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno - poslovnog objekta, projektovanog od strane D.O.O "INTESA Group" Bijelo Polje, na dijelu urbanističke parcele broj UP 394 koji čini katastarska parcela broj 140/11 KO Resnik i dijelu urbanističke parcele UP 395 koji čini katastarska parcela 140/12 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik („Službeni list CG-opštinski propisi" broj 23/12).



S poštovanjem,

Arh. Bisera Alihodžić, dipl.ing.

Glavna gradska arhitektica

OBRADILI:

Semir Salemović Spec.sci. Arhitekture

Radosav Kljajević dipl. Pravnik

Dostavljeno:

- D.O.O "LUKAČ 4" Bijelo Polje

- arhivi

CRNA GORA  
OPŠTINA BIJELO POLJE  
**Služba Glavnog gradskog arhitekta**  
Broj: UP 17-332/24-109/3  
Bijelo Polje, 27.12.2024.godine.

Glavna gradska arhitektica, na osnovu člana 87 stav 4 tačka 1, člana 88, člana 98 stav 5 i člana 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“ broj 64/17, 44/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), 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 D.O.O „LUKAČ 4“ Bijelo Polje, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, projektovano od strane D.O.O. „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 19.12.2024. godine u 10:20:43 +01'00', na dijelu urbanističke parcele broj UP 394 koji čini katastarska parcela broj 140/11 KO Resnik i dijelu urbanističke parcele UP 395 koji čini katastarska parcela broj 140/12 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 23/12), donosi:

## RJEŠENJE

Mijenja se rješenje ovog organa broj 17-332/20-101/1 od 30.01.2020.godine, i investitoru D.O.O „LUKAČ 4“ Bijelo Polje, **daje saglasnost** na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane D.O.O. „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 19.12.2024.godine u 10:20:43 +01'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na dijelu urbanističke parcele broj UP 394 koji čini katastarska parcela broj 140/11 KO Resnik i dijelu urbanističke parcele UP 395 koji čini katastarska parcela broj 140/12 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 23/12), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima.

## Obrazloženje

Aktom broj UP 17-332/24-109 od 25.11.2024. godine, investitor D.O.O „LUKAČ 4“ Bijelo Polje podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovano od strane D.O.O. „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 25.11.2024. godine u 10:36:45 +01'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na dijelu urbanističke parcele broj UP 394 koji čini katastarska parcela broj 140/11 KO Resnik i dijelu urbanističke parcele UP 395 koji čini katastarska parcela broj 140/12 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 23/12).

Imenovani je postupajući po obavještenju ovog javnopravnog organa od 11.12.2024. godine, dostavio dopunu predmetnog zahtjeva sa izmijenjenim idejnim rješenjem arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, projektovanim od strane D.O.O. „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana



19.12.2024. godine 10:20:43 +01'00'. Uz dopunu je dostavljen dopis investitora sa pozivom na član 98 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, kojim obavještava da je nakon podnesene prijave građenja nadležnom inspekcijskom organu, došlo do izmjena elemenata idejnog rješenja na osnovu koje je izdata saglasnost ovog organa, te podnosi novo izmijenjeno idejno rješenje na saglasnost.

Služba Glavnog gradskog arhitekta je razmotrila predmetni zahtjev sa raspoloživim spisima predmeta, pa odlučila kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

Odredbom člana 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), propisano je da glavni državni arhitekta, daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa: Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji). Shodno članu 88 stav 1 ovog zakona je propisano da se poslovi glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade do 3000m<sup>2</sup> bruto građevinske površine, izuzev hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, kao i poslovi iz člana 87 stav 4 tač. 2,3,5 i 6, prenose na jedinicu lokalne samouprave.

Članom 88 stav 3 istog zakona je propisano da za obavljanje poslova iz stava 1 ovog člana izvršni organ jedinice lokalne samouprave imenuje glavnog gradskog arhitektu koji mora da ispunjava uslove iz člana 87 stav 3 ovog zakona.

Saglasnost iz stava 4 tačka 1, 2, 4 i 5 izdaje se rješenjem u roku od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva i čini sastavni dio glavnog projekta.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i 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 i pravilima struke. Članom 75 st. 1 tačka 1 ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2 Zakona, čini obaveznu usklađenost idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Članom 53 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata je propisano da lokacija može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi više urbanističkih parcela određenih elaboratom parcelacije. Prema stavu 4 istog člana je propisano da se uslovi izgradnje na lokaciji određuju shodno urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom i površini lokacije.

Shodno članu 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata je propisano, da do donošenje plana Generalne regulacije Crne Gore, može se graditi na dijelu urbanističke parcele, 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 umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Do donošenja Državnih smjernica razvoja arhitekture, primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekata (član 215 citiranog zakona).

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u okviru Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik, utvrđeno je da pri izgradnji objekata treba voditi računa da se doprinese unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo



projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni. Visine objekata su date kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Za sve novoplanirane objekte kod kojih se nadgrađuje puna etaža obavezni su kosi četvorovodni krovovi, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni prema propisima za ovo podneblje i u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti. Ograde oko parcele i kapije, kao elemente arhitekture objekta i uređenja dvorišta pažljivo osmisлити i uskladiti sa opštom slikom objekta i okoline. Oblik i dizajn ograde uskladiti sa odgovarajućim elementima objekta i kapije.



U okviru izmijenjenog idejnog rješenja dostavljeni su urbanističko-tehnički uslovi broj 032-352-4420-06/4-84/5 od 05.12.2019.godine, izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, za izgradnju objekta na dijelu urbanističke parcele UP395 koju čini katastarska parcela broj 140/12 KO Resnik i urbanističko-tehnički uslovi broj 06/5-332/24-724/3-244 od 05.11.2024.godine, izdati od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje za izgradnju objekta na dijelu urbanističke parcele broj 394 koju čini katastarska parcela broj 140/10 i 140/11 KO Resnik, sve u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik, u zoni planiranoj za mješovite namjene (MN).

U okviru ove namjene koja je planirana uz gradsku obilaznicu moguće je organizovati stanovanje, poslovanje, prodavnice, ugostiteljske objekte i zanatske radnje, koje ne ometaju stanovanje, a koje služe za opsluživanje područja, objekte za upravu, verske objekte, objekte za kulturu, zdravstvo, sport i ostale objekte za društvene delatnosti, poslovne i kancelarijske objekte, ostale privredne objekte, benzinske pumpe uz uslov dobijanja posebnih uslova, u skladu sa zakonom. Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa delatnostima) ili samo stanovanje ili samo delatnosti odnosno drugi mogući sadržaji.

Kako je predmetna urbanistička parcela UP395 (planirane površine 625m<sup>2</sup>), a urbanistička parcela UP394 (planirane površine 639m<sup>2</sup>), to se shodno smjernicama planskog dokumenta za mješovite namjene i propisanim urbanističko-tehničkim uslovima, primjenjuju urbanistički parametri za površinu parcele preko 500m<sup>2</sup> i to:

- maksimalni indeks zauzetosti: 0,6;
- maksimalni indeks izgrađenosti: 3,0;
- maksimalna spratnost objekta: P+3+Pk
- maksimalna visina objekta od najniže tačke okolnog terena do sljemena: 22 m.

Za objekte u funkciji poslovanja, visinu etaža prilagoditi djelatnostima koje se u objektu obavljaju, stim da se ne prekorači zadata visina objekta.

- Objekti mogu biti organizovani kao slobodnostojeći, dvojni ili objekti u nizu.
- odnos prema građevinskoj liniji: Građevinska linija je 5m na udaljenosti od regulacione linije prema ulici br.2, i 3m od regulacione linije prema ulici br.17. Minimalna udaljenost od susjedne parcele je 1,5m, uz uslov da objekti spratnosti veće od P+1+Pk, moraju biti međusobno udaljeni minimalno 4m.

Shodno smjernicama plana-Parcelacija i preparcelacija je propisano da je moguće izvršiti udruživanje urbanističkih parcela i tada važe uslovi plana za novoformiranu urbanističku parcelu u skladu sa uslovima plana. Takođe je moguće i usitnjavanje urbanističkih parcela u skladu sa uslovima plana s tim što svakoj novoformiranoj parceli treba obezbediti pristup sa javne površine.

Stim u vezi , a shodno Elaboratu parcelacije ovjerenom 26.10.2018.godine od strane Uprave za nekretnine, i dostavljenoj ovjerenom i potpisanoj Izjavi geodetske organizacije "Geodeting"d.o.o.Bijelo Polje od 13.12.2024.godine, površina lokacije dijela UP 395 koju čini katastarska parcela broj 140/12 (624m<sup>2</sup>) i dijela UP 394 koju čini katastarska parcela broj 140/11(268m<sup>2</sup>) iznosi ukupno 892m<sup>2</sup>.

Uvidom u dostavljeno izmijenjeno idejno rješenje, urbanističko-tehničke uslove i planski dokument, utvrđeno je da je na lokaciji –dijelu urbanističke parcele broj UP 394 koji čini

katastarska parcela broj 140/11 KO Resnik i dijelu urbanističke parcele UP 395 koji čini katastarska parcela broj 140/12 KO Resnik (ukupne površine 892m<sup>2</sup>), planirana izgradnja stambeno-poslovnog objekta (pozicioniranog na dijelu urbanističke parcele UP 395 koji čini katastarska parcela broj 140/12 KO Resnik), bruto građevinske površine BGP: 1.367,87m<sup>2</sup> (planirana maksimalna BGP objekta: 2.672m<sup>2</sup>); indeks izgrađenosti lokacije iznosi: 1,53 (planiran maksimalno: 3,0); indeks zauzetosti lokacije iznosi: 0,40 (planiran maksimalno: 0,6); spratnost novoplaniranog objekta je: P+3 (planirana maksimalna spratnost objekta: P+3+Pk), maksimalna visina objekta od najniže tačke okolnog terena do sljemena iznosi: 15.70m (planirana maksimalna visina objekta: 22m), sa ispoštovanim odnosom prema građevinskim linijama.

Funkcija objekta je stambeno poslovni objekat, od čega je u dijelu prizemlja planiran jedan poslovni prostor, garaža, prostor za stanarske ostave, ulaz za stambeni dio objekta, hodnik i vertikalna komunikacija između etaža, na prvom spratu je uglavnom poslovanje, a na etažama drugog i tećeg sprata planiran je stambeni prostor. Ulaz u stambeni dio objekta je sa sjevero-istočne strane, dok je ulaz za poslovni dio sa jugo-zapadne strane. Prostor oko objekta je iskorišćen za parkiranje, saobraćajne i pješačke površine i zelenilo. Samo arhitektonsko rješenje u pogledu gabarita i visinske regulacije objekta je vizuelno definisano u skladu sa namjenom objekta kao i prostor oko njega. Završna obrada fasade je u bijeloj boji sa istaknutim dijelovima na fasadi u tamno sivoj boji.

Konstatovano je da je u dokumentaciji priložena ovjerena i potpisana izjava projektanta, sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara kao i konstatacija o obezbijeđenom saobraćajnom priključku shodno planskom dokumentu sa ulice broj 17. Takođe je dostavljena ovjerena i potpisana izjava geodetske licencirane organizacije "Geodeting"d.o.o.Bijelo Polje od 13.12.2024.godine, o tačnoj lokaciji planiranog objekta i obezbijeđenom prilazu lokaciji i objektu.

Uvidom u posjedovni list 1478 – prepis od 30.12.2024. godine, elektronski prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno da je na katastarskoj parceli broj 140/11 i 140/12 KO Resnik, upisan D.O.O"LUKAČ 4" Bijelo Polje kao sopstvenik-posjednik, u obimu prava 1/1.

Shodno članu 98. stav 1,2,4 i 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, je propisano da se nakon podnesene prijave gradnje revidovani glavni projekat može mijenjati samo pod uslovom da je izmjena u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima, i da se glavni projekat može mijenjati u smislu stava 1 ovog člana i radi poboljšanja funkcionalnosti objekta, bolje organizacije prostora, te da je obaveza investitora da u slučaju iz stava 1 ovog člana, nadležnom inspekcijskom organu podnese prijavu gradnje, sa revidovanim izmijenjenim glavnim projektom i da pribavi novu saglasnost glavnog državnog, odnosno glavnog gradskog arhitekta, na novo idejno rješenje ukoliko se izmjena iz stava 1. ovog člana odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja na osnovu kojih je data saglasnost iz člana 87 ovog zakona. Na osnovu prednjeg, ovaj organ nalazi da su se u predmetnoj stvari stekli uslovi za primjenu citiranog člana 98 stav 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, budući da je u okviru idejnog rješenja, za objekat na dijelu urbanističke parcele broj UP 395 koji čini katastarska parcela broj 140/12 KO Resnik, dostavljena Prijava građenja objekta nadležnom inspekcijskom organu broj 071/4-5179/1 od 29.07.2020. godine, sa Zapisnikom nadležnog inspekcijskog organa broj 1071-3-BP-1 od 20.01.2021.godine, kojim je predmetna prijava građenja prihvaćena, te dostavio dopunu zahtjeva s pozivom na član 98 stav 5 Zakona, za izdavanje saglasnosti na novo izmijenjeno idejno rješenje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima broj 032-352-4420-06/4-84/5 od 05.12.2019. godine, i urbanističko-tehničkim uslovima broj 06/5-332/24-724/3-244 od 05.11.2024. godine, izdatih od strane nadležnog sekretarijata opštine Bijelo Polje, jer je došlo do izmjena elemenata idejnog rješenja, u odnosu na idejno rješenje poslovnog objekta spratnosti P+1, na koje je Lukač Fadilu iz Bijelog Polja, data saglasnost ovog organa broj 17-332/20-101/1 od 30.01.2020. godine.



Ovom organu je dostavljena i notarski ovjerena Izjava Lukač Fadila, Ov. br.4624/24 od 27.12.2024. godine, kojom isti izjavljuje da firma D.O.O "LUKAČ 4" Bijelo Polje, može da vrši sve formalno pravne poslove i podnosi zahtjeve kod svih nadležnih institucija shodno Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata, a vezano za poslovni objekat za koji je dobio saglasnost Glavnog gradskog arhitekta broj 17-332/20-101/1 od 30.01.2020. godine, kao i izvršio Prijavu građenja broj 071/4-5179/1 od 29.07.2020. godine, na dijelu urbanističke parcele UP 395 koju čini katastarska parcela broj 140/12 KO Resnik u naselju Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik. Takođe u Izjavi napominje da je katastarska parcela broj 140/12 KO Resnik u vlasništvu D.O.O "LUKAČ 4" Bijelo Polje, i samim tim sva prava na izgradnji, kao i dobijene saglasnosti vezano za nju prenosi na pomenutu firmu.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Služba glavnog gradskog arhitekta je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru D.O.O "LUKAČ 4" Bijelo Polje, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovano od strane D.O.O. „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 19.12.2024.godine u 10:20:43 +01'00' za izgradnju stambeno – poslovnog objekta, na dijelu urbanističke parcele broj UP 394 koji čini katastarska parcela broj 140/11 KO Resnik i dijelu urbanističke parcele UP 395 koji čini katastarska parcela broj 140/12 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 23/12), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, bruto razvijena građevinska površina, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, ovaj javnopravni organ je odlučio 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 15 dana od prijema istog, preko službe glavnog gradskog arhitekta.



**GLAVNA GRADSKA ARHITEKTICA**

Arh. Bisera Alihodžić dipl.ing.

OBRADILI:

Semir Salemović Spec.sci. Arhitekture

Radosav Kljajević dipl. pravnik