



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 17-332/25- 11/1

7. 3. 2025 godine.

Za: **HOT ALEN**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/25 - 11 od 18.02.2025. godine

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

Poštovani,

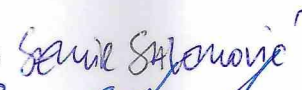
Dostavlja se rješenje broj i datum gornji, o saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čini urbanistička parcela UP 1268, na katastarskoj parceli broj 404/1 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Resnik („Službeni list Crne Gore” broj 23/12).

S poštovanjem,  
  
arh. Abdulah Dobardžić, dipl.ing.  
V.D. Glavnog gradskog arhitekta

**OBRADILI:**

Semir Salemović Spec.sci. Arhitekture

Radosav Kljajević dipl. pravnik


Prilog: Rješenje broj: UP 17-332/25-11/1 od 7. 3. 2025 godine.

**CRNA GORA**  
**OPŠTINA BIJELO POLJE**  
**Služba Glavnog gradskog arhitekta**

Broj: UP 17-332/25- 11/1  
Bijelo Polje, 7. 3. 2025 godine.

Služba glavnog gradskog arhitekta, na osnovu člana 87 u vezi sa stavom 4 tačka 1 i člana 88 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 Hot Alena iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čini dio urbanističke parcele UP 1268, na katastarskoj parceli broj 404/1 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Resnik („Službeni list Crne Gore“ broj 23/12), projektovano od strane D.O.O „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 17.02.2025 godine, u 12:35:55 +01'00', donosi:

## **R J E Š E N J E**

Investitoru Hot Alenu iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čini dio urbanističke parcele UP 1268, na katastarskoj parceli broj 404/1 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik („Službeni list Crne Gore“ broj 23/12), **u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima.**

## **O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP 17-332/25-11 od 18.02.2025. godine, investitor Hot Alen iz Bijelog Polja podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na Idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čini dio urbanističke parcele UP 1268, na katastarskoj parceli broj 404/1 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Resnik („Službeni list Crne Gore“ broj 23/12). Uz zahtjev dostavio je dokaz o uplati administrativne takse, kao i Idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađeno od strane D.O.O „INTESA group“ Bijelo Polje.

Služba glavnog gradskog arhitekta je razmotrila predmetni zahtjev i dostavljeno idejno rješenje te 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, 82/20, 86/22 i 04/23), 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.

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. Formiranje potkrovnne etaže podrazumijeva izgradnju nadzidka visine 1,20m. Potkrovlja su planirana isključivo u granicama gabarita objekta (bez erкера i dubokih streha). 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. Ukoliko se nad objektom vrši nadgradnja podkrovlja, krov može biti i dvovodan a sve u funkciji organizacije novoplanirane nadgradnje. Postojeći dvovodni krovovi kao takvi se zadržavaju. Gdje postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje podkrovnih prostora za stanovanje u nepromenjenom spoljnjem gabaritu objekta (ukoliko su veliki rasponi objekta usloveli visok tavanski prostor i sl.). 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.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje te urbanističko-tehničke uslove broj 06/5-332/24-831/4-276 od 26.12.2024 godine, izdate od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, utvrđeno je da je na lokaciji- dijelu urbanističke parcele UP 1268, koji čini katastarska parcela broj 404/1 KO Resnik, prema Elaboratu parcelacije po DUP-u (površine 795 m<sup>2</sup>), ovjerenom od strane Uprave za nekretnine, dana 5. 2. 2025 godine, planirana izgradnja stambenog objekta, bruto građevinske površine novoprojektovanog objekta BGP: 236.21 m<sup>2</sup> (planom nije propisana); indeks izgrađenosti parcele iznosi: 0,30 (planom propisan maksimalno: 2.0); indeks zauzetosti parcele iznosi: 0,15 (planom propisan maksimalno: 0.5); spratnost objekta iznosi: P+1 (planom propisana maksimalna spratnost objekta: P+3+Pk); maksimalna visinska kota objekta: 9.18m (planom propisana maksimalna kota objekta 22m), sa ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena ovjerena i potpisana izjava projektanta, sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i

konstatacija o obezbijeđenom saobraćajnom priključku lokaciji shodno saobraćajnoj mreži datoj u planskom dokumentu.

Osim navedenog, po članu 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata je propisano, da do donošenja 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.

Na osnovu uvida u Detaljnog urbanistički plan Resnik („Službeni list Crne Gore” broj 23/12) i predmetnu tehničku dokumentaciju, Služba Glavnog gradskog arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja arhitektonskog projekta izgradnje stambenog objekta, usaglašene sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovnim urbanističkim parametrima, propisanim navedenim planskim dokumentom.

Uvidom u posjedovni list 1611 KO Nedakuse od 17.12.2024 godine, Uprave za nekretnine - Područna jedinica Bijelo Polje, koji je dostavljen uz idejno rješenje, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 404/1 KO Resnik upisana na ime Hot Alena, u obimu prava 1/1.

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).

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Služba glavnog gradskog arhitekta je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Hot Alenu iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čini urbanistička parcela UP 1268, na katastarskoj parceli broj 404/1 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Resnik („Službeni list Crne Gore” 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, 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 15 dana od prijema istog, preko Službe glavnog gradskog arhitekta.

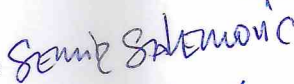
**V.D. GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE**

arh. Abdulah Dobardžić, dipl.ing.

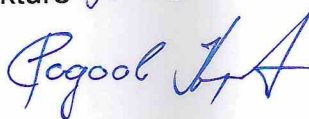


**OBRADILI:**

Semir Salemović Spec.sci. Arhitekture



Radosav Kljajević dipl. pravnik



Dostavljeno:

- Hot Alen
- arhivi