



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 17-332/25- 128/1

23. 12. 2025 godine.

Za: **RAONIĆ ZLATKO**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/25 - 128 od 12. 12. 2025 godine.

Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje.

Poštovani,

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta porodično stambene zgrade, projektovano od strane „ARCHDESIGN“ D.O.O. iz Bara, na dijelu urbanističke parcele UP 55, koji čini katastarska parcele broj 88/5 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 23/12).

S poštovanjem,

Abdulah Dobardžić, dipl. ing. arh.

V.D. Glavnog gradskog arhitekta

Prilog: Rješenje broj: UP 17-332/25-128/1 od 23. 12. 2025 godine.



Broj: UP 17 - 332/25 - 128/1

Bijelo Polje, 23. 12. 2025 godine.

Služba glavnog gradskog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 stav 1, 2 i 3, člana 23, 41 i člana 48, Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“ broj 19/25 i 92/25), 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 Raonić Zlatka iz Bijelog Polja, za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta porodično stambene zgrade, na dijelu urbanističke parcele UP 55, koji čini katastarska parcela broj 88/5 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 23/12), donosi:

RJEŠENJE

I - Daje se saglasnost investitoru **Raonić Zlatku** iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta porodično stambene zgrade, projektovano od strane „ARCHDESIGN“ D.O.O. iz Bara, na dijelu urbanističke parcele UP 55, koji čini katastarska parcela broj 88/5 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik („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).

II - Poništava se rješenje Službe glavnog gradskog arhitekta broj UP 17-332/25-104/1 od 2. 10. 2025 godine.

Obrazloženje

Aktom broj UP 17-332/25-128 od 12. 12. 2025 godine, Službi glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, obratio se Raonić Zlatko iz Bijelog Polja, zahtjevom za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta porodično stambene zgrade, na dijelu urbanističke parcele UP 55, koji čini katastarska parcela broj 88/5 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 23/12).

Uz zahtjev imenovani je dostavila idejno rješenje arhitektonskog projekta porodično stambene zgrade, u zaštićenoj digitalnoj formi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, „ARCHDESIGN“ D.O.O. iz Bara, dana 11. 12. 2025. godine, u 22:41:05 +01'00”.

Sastavni dio idejnog rješenja su urbanističko – tehnički uslovi broj 06/5-332/25-373/5-115 od 13. 8. 2025 godine, izdati od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje.

Odredbom člana 22 stav 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“ broj 19/25 i 92/25), 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 arhitekta 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 i 92/25), 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.

Shodno članu 48 stav 3 ovog zakona, 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 glavnog gradskog arhitekta.

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:

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 objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni. Za sve novoplanirane objekte obavezni su kosi četvorovodni krovovi, a kod komplikovanih i kombinovani, nagib krovnih ravni prema propisima i u funkciji odabranog krovnog pokrivača.

Nadalje, planskim dokumentom je propisano da se Urbanistička parcela UP55 nalazi u zoni koja je Detaljnim urbanističkim planom naselja Resnik planirana za stanovanje srednjih gustina (SS), gdje je stanovanje definisano kao pretežna namjena.

Građevinska linija je na rastojanju 3 m od regulacione linije, shodno grafičkom prilogu -Plan parcelacije, regulacije i UTU koji je sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova. U grafičkim prilogima dati su grafički i numerički podaci. Na nivou blokova definisane su građevinske linije. Objekat se postavlja na ili iza građevinske linije. Minimalna udaljenost novog objekta od susjedne parcele i kolsko-pješačkog prilaza je 1,5 m.

Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele. Parkiranje treba obezbijediti po principu jedno parking mjesto na jedan stan.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, konstatovano je da je projektovana porodična stambena zgrada u skladu sa planiranom namjenom, na dijelu urbanističke parcele UP 55, koji čini katastarska parcela broj 88/5 KO Resnik (površine 753 m², prema Elaboratu parcelacije po DUP-u koji je sastavni dio Idejnog rješenja), bruto razvijene građevinske površine 159,98m², te površine pod objektom 159,98m². Ostvareni indeks zauzetosti iznosi 0.21 (propisan 0.40), ostvareni indeks izgrađenosti iznosi 0.21 (propisan 1.60), te spratnosti P+0 (zadato P+2+Pk). Visina objekta je 5,95m dok je propisana 18,5m. Objekat je projektovan u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni procenat zelenila na parceli je 60% ili 456,46m², dok je broj parking mjesta u okviru parcele 1, što je u skladu sa normativima iz UTU-a 1PM/ 1 stan.

Planiranjem arhitektonskog volumena u oblikovanju i materijalizaciji objekta, podržana je namjena objekta, te se u odabiru materijala, kao završna obrada fasadnih površina, planira obrada u demit sistemu upotrebom termoizolacionih tvrdih ploča $d=10$ cm sa završnom obradom od akrilno tonirane zrnaste strukture u bijeloj boji. Na fasadnim zidovima su planirane staklene površine od aluminijske bravarije u antracit boji. Osnovni projektovani krov je viševodni, nagiba 30° , prekriven crijepom u crvenoj boji.

Shodno navedenom, te uvidom u priloženu tehničku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike dostavljenog idejnog rješenja arhitektonskog projekta porodično stambene zgrade, usaglašen 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 Raonić Zlatku iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta porodično stambene zgrade, na dijelu urbanističke parcele UP 55, koji čini katastarska parcela broj 88/5 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik („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).

II – Raonić Zlatko iz Bijelog Polja je aktom broj UP 17-332/25-104 od 26. 9. 2025 godine, podnio Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta porodično stambene zgrade na dijelu urbanističke parcele broj UP 55 koji čini katastarska parcela broj 88/10 KO Resnik u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 23/12). Nakon što je Služba glavnog gradskog arhitekta dana 2. 10. 2025 godine, donijela Rješenje o davanju saglasnosti broj UP 17-332/25-104/1 u odnosu na gore navedeni zahtjev, imenovani je izvršio promjenu idejnog rješenja, te je odredbama člana 48 stav 3, Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG” broj 19/25 i 92/25), dužan da pribavi novu saglasnost glavnog gradskog arhitekta, shodno čemu je podnio novi zahtjev za davanje saglasnosti broj UP 17-332/25-128, dana 12. 12. 2025 godine, te zahtjev broj UP 17-332/25-104/2 za poništenje rješenja o davanju saglasnosti broj 17-332/25-104/1. Shodno drugačije utvrđenom činjeničnom stanju u postupku po zahtjevu broj UP 17-332/25-128 u odnosu na zahtjev broj UP 17-332/25-104, ovaj javnopravni organ je našao da se rješenje o davanju saglasnosti broj UP 17-332/24-104/1 od 2. 10. 2025 godine, ima poništiti, te se shodno članu 142 stav 1 Zakona o upravnom postupku („Službeni list CG” broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), poništavaju i sve pravne posljedice koje je to rješenje proizvelo.

U slučaju iz stava 3 člana 48, Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG” broj 19/25 i 92/25), investitor je dužan da podnese zahtjev za izdavanje građevinske dovole na izmijenjeni glavni projekat.

U postupku izrade Glavnog projekta, a prije podnošenja zahtjeva za dobijanje građevinske dozvole, investitor je dužan da pribavi sve neophodne saglasnosti.

Shodno članu 8 stav 2, Zakona o izgradnji objekata (Sl. List br. 19/25 i 92/25), 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 15 dana od prijema istog, preko Službe glavnog gradskog arhitekta.

V.D. GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA

Abdulah Dobardžić, dipl. ing. arh.



Dostavljeno:

- Raonić Zlatku;
- arhivi.