



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- 131/1

18. 12. 2025 godine.

Za: **DOO „Lukač 4“**

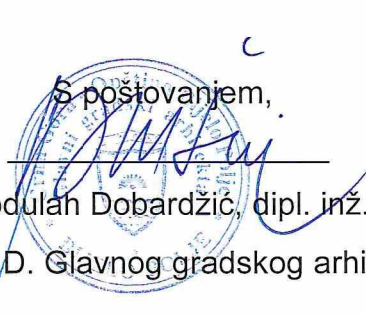
Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/25 – 131/1 od 15. 12. 2025 godine.

Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje.

Poštovani,

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno – poslovnog objekta, na lokaciji koju čini dio urbanističke parcele UP 394, koji čine katastarske parcele broj 140/10 i 140/11 KO Resnik, i dio urbanističke parcele UP 395, koji čini katastarska parcela broj 140/12 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Resnik („Službeni list Crne Gore” broj 23/12).

S poštovanjem,


Abdulah Dobardžić, dipl. inž. arh.

V.D. Glavnog gradskog arhitekta

Prilog: Rješenje broj: UP 17-332/25-131/1 od 18. 12. 2025 godine.



Broj: UP 17 - 332/25 - 131/1

Bijelo Polje, 18. 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 DOO „Lukač 4“ iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno – poslovnog objekta, na lokaciji koju čini dio urbanističke parcele UP 394, koji čine katastarske parcele broj 140/10 i 140/11 KO Resnik, i dio urbanističke parcele UP 395, koji čini katastarska parcela broj 140/12 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Resnik („Službeni list Crne Gore“ broj 23/12), projektovano od strane DOO „INTESA group“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 15. 12. 2025 godine, u 12:43:55 +01'00', donosi:

RJEŠENJE

I - **Daje se saglasnost** investitoru DOO „Lukač 4“ iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno – poslovnog objekta, na lokaciji koju čini dio urbanističke parcele UP 394, koji čine katastarske parcele broj 140/10 i 140/11 KO Resnik, i dio urbanističke parcele UP 395, koji čini katastarska parcela broj 140/12 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Resnik („Službeni list Crne Gore“ 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 17-332/24-109/3 od 27. 12. 2024 godine.

Obrazloženje

I - Aktom broj UP 17 - 332/25 - 131 od 15. 12. 2025 godine, Službi glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, obratilo se DOO „Lukač 4“ iz Bijelog Polja, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno – poslovnog objekta, na lokaciji koju čini dio urbanističke parcele UP 394, koji čine katastarske parcele broj 140/10 i 140/11 KO Resnik, i dio urbanističke parcele UP 395, koji čini katastarska parcela broj 140/12 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Resnik („Službeni list Crne Gore“ broj 23/12).

Uz zahtjev imenovani je dostavio idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno – poslovnog objekta, u zaštićenoj digitalnoj formi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, DOO „INTESA group“ Bijelo Polje, dana 15. 12. 2025 godine, u 12:43:55 +01'00”.



Sastavni dio idejnog rješenja su Urbanističko – tehnički uslovi broj 06/5-332/24-724/3-244 od 5. 11. 2024 godine, izdati od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, te Urbanističko – tehnički uslovi broj 032-352-4420-06/4-84/5 od 5. 12. 2019 godine, izdati od strane Sekretarijata za 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 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 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 arhitektonsko oblikovanje materijalizaciju objekata u okviru Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik, utvrđeno je da objekat treba oblikovati u skladu sa pozicijom, namjenom i okruženjem, u izgradnji koristiti prirodne materijale, kose krovne ravni i dr. Arhitektonski volumeni objekta moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Komercijalni natpisi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou. Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni. Formiranje potkrovnne etaže podrazumijeva izgradnju nadzidka visine 1,20m. Potkrovlja su planirana isključivo u granicama gabarita objekta (bez erkera 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 potkrovlja, krov može biti i dvovodan a sve u funkciji organizacije novoplanirane nadgradnje. Gdje postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje potkrovnih prostora za stanovanje u nepromenjenom spoljnjem gabaritu objekta (ukoliko su veliki rasponi objekta

usloveli visok tavanški prostor i sl.). Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti. Kao dopuna ozelenjavanju mogu se koristiti žardinjere ili saksije.

Nadalje, planskim dokumentom je propisano da se Urbanističke parcele UP 394 i UP 395 nalaze u zoni koja je Detaljnim urbanističkim planom naselja Resnik planirana za Mješovite namjene (MN). U okviru ove namjene, koja je planirana uz gradsku obilanicu, moguće je organizovati stanovanje, poslovanje, prodavnice, ugostiteljske objekte i zanatske radnje koje ne ometaju stanovanje.

Regulaciona linija poklapa se sa granicom urbanističkih parcela prema planiranim saobraćajnicama. Građevinska linija je na rastojanju od 3.00m prema planiranoj Ulici broj 17 i na rastojanju od 5m od planirane Ulice broj 2, shodno grafičkom prilogu -Plan parcelacije, regulacije i UTU koji je sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova. Minimalna udaljenost novog objekta od susjedne parcele i kolsko-pješačkog prilaza je 1,5m.

Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele. Ukoliko se u objektu obavljaju djelatnosti u okviru parcele treba obezbijediti parkiranje za potrebe istih. Parkiranje treba obezbijediti isključivo na sopstvenoj parceli po principu jedno parking mjesto na jedan stan, a za poslovni prostor jedno parking mjesto na 50m².

Uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta, konstatovano je da je projektovani stambeno - poslovni objekat u skladu sa planiranom namjenom, na lokaciji koju čini dio urbanističke parcele UP 394, koji čine katastarske parcele broj 140/10 i 140/11 KO Resnik, i dio urbanističke parcele UP 395, koji čini katastarska parcela broj 140/12 KO Resnik, prema Elaboratu parcelacije po DUP-u (površine 1248 m²), bruto razvijene građevinske površine objekta 1724.84m², te površine pod objektom 358,03m². Ostvareni indeks zauzetosti je 0.29 (propisan 0.60), ostvareni indeks izgrađenosti 1.38 (propisan 3.00), te spratnosti P+3+Pk (zadato P+3+Pk, uz mogućnost izgradnje podrumске etaže). Maksimalna visinska kota objekta, mjereno od najniže tačke okolišnog terena do sljemena je 22m. Ostvarena visina objekta je 20,70m. Objekat je projektovan u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni procenat zelenila na parceli je 21%, dok je ostvareni broj parking mjesta 22, što je u skladu sa UTU.

U smislu oblikovanja objekat je inkorporiran i oblikovno riješen u zoni gradnje kao i oblika lokacije na kojoj se gradi. Samo arhitektonsko rješenje u pogledu gabarita i visinske regulacije objekta je jasno definisano u skladu sa namjenom objekta kao i prostor oko njega. Završna obrada fasade je u bijeloj boji (RAL 9016) kao i sa istaknutim dijelovima na fasadi u tamno sivoj boji (RAL 9004) i dijelovi obloženi dekorativnom ciglom.

Spoljna stolarija, uključujući prozore i ulazna vrata, izrađena je od PVC profila u nijansi RAL9005. Osnovni projektovani krov je dvovodni, sa krovnim badžama, nagiba 30°. Pokrivanje je crijepom u boji RAL 8004.

Shodno navedenom, te uvidom u priloženu tehničku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja arhitektonskog projekta stambeno – poslovnog 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 DOO „Lukač 4“ iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno – poslovnog objekta, na lokaciji koju čini dio urbanističke parcele UP 394, koji čine katastarske parcele broj 140/10 i 140/11 KO Resnik, i dio urbanističke parcele UP 395, koji čini katastarska parcela broj 140/12 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Resnik („Službeni list Crne Gore“ 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 – DOO „Lukač 4“ iz Bijelog Polja je aktom broj UP 17-332/24-109 od 25.11.2024. godine, podnio Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta 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). Nakon što je Služba glavnog gradskog arhitekta dana 27. 12. 2025 godine, donijela Rješenje o davanju saglasnosti broj UP 17-332/24-109/3 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 17-332/25-131, dana 15. 12. 2025 godine. Shodno drugačije utvrđenom činjeničnom stanju u postupku po zahtjevu broj UP 17-332/25-131 u odnosu na zahtjev broj UP 17-332/24-109, ovaj javnopravni organ je našao da se rješenje o davanju saglasnosti broj UP 17-332/24-109/3 od 27. 12. 2024 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.

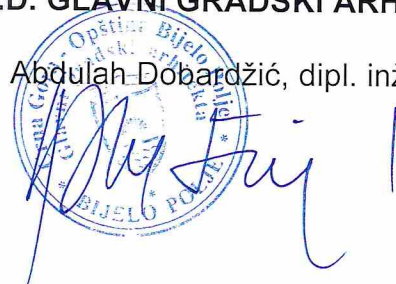
Pri obrazlaganju ovog rješenja, Služba glavnog gradskog arhitekta ukazuje da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjenja stranke o rezultatima ispitnog postupka, budući da je zahtjev stranke u cjelosti usvojen (član 113 Zakona o upravnom postupku).

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.

V.D. GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA

Abdulah Dobardžić, dipl. inž. arh.



Dostavljeno:

- DOO Lukač 4;
- arhivi.