



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- 53/2

11.06.2025. godine.

Za: **KOVAČEVIĆ DEJAN**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/25 - 53 od 15.05.2025. godine.

Predmet: Dostava rješenja.

Poštovani,

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji, o odbijanju zahtjeva za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju sa dogradnjom i nadogradnjom stambenog objekta, na lokaciji -dijelovima urbanističkih parcela UP 253 i UP 245 koje čini dio katastarske parcele broj 122/2 KO Resnik u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik („Službeni list CG-opštinski propisi” broj 23/12).

S poštovanjem,

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

Prilog: Rješenje broj: UP 17-332/25-53/2 od 11.06.2025. godine.



Crna Gora
Opština Bijelo Polje
Služba glavnog gradskog arhitekta

Adresa: Tomaša Žižića bb
84000 Bijelo Polje
Crna Gora
tel: +382 (050) 431 260
E-mail: arhitekta@bijelopolje.co.me

Broj: UP 17-332/25-53/2

Bijelo Polje 11.06.2025. godine.

Služba glavnog gradskog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 stav 1, 2 i 3 i člana 25, Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“ broj 19/25), 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 investitora Kovačević Dejana iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju sa dogradnjom i nadogradnjom stambenog objekta, izrađeno od strane „INTESA GROUP“ d.o.o. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 15.05.2025. godine, u 11:00:15 +02'00", na lokaciji -dijelovima urbanističkih parcela UP 253 i UP 245 koje čini dio katastarske parcele broj 122/2 KO Resnik u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 23/12) donosi:

R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev broj UP 17-332/25-53 od 15.05.2025. godine, investitora Kovačević Dejana iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju sa dogradnjom i nadogradnjom stambenog objekta, izrađeno od strane „INTESA GROUP“ d.o.o. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 15.05.2025. godine, u 11:00:15 +02'00", na lokaciji -dijelovima urbanističkih parcela UP 253 i UP 245 koje čini dio katastarske parcele broj 122/2 KO Resnik u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 23/12).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP 17-332/25-53 od 15.05.2025. godine, investitor Kovačević Dejan iz Bijelog Polja, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju sa dogradnjom i nadogradnjom stambenog objekta, izrađeno od strane „INTESA GROUP“ d.o.o. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 15.05.2025. godine, u 11:00:15 +02'00", na lokaciji -dijelovima urbanističkih parcela UP 253 i UP 245 koje čini dio katastarske parcele broj 122/2 KO Resnik u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 23/12).

Služba Glavnog gradskog arhitekta je razmotrila predmetni zahtjev i odlučila kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:



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

Članom 10 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“ broj 19/25), 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.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju i predmetni planski dokument, Služba glavnog gradskog arhitekta je utvrdila sljedeće nedostatke:

Predmetna lokacija nalazi se u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 23/12), te je cjelokupnu dokumentaciju Idejnog rješenja potrebno usaglasiti sa tačnim nazivom planskog dokumenta;

Donošenjem Urbanističko-tehničkih uslova broj 06/5-332/25-216/3-71 od 29.04.2025. godine izdatih od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje prestaju da važe urbanističko-tehnički uslovi broj 06/5-332/25-17/3-7 od 04.02.2025. godine. Cjelokupnu dokumentaciju Idejnog rješenja potrebno je usaglasiti sa validnim urbanističko-tehničkim uslovima;

Urbanističko-tehničkim uslovima broj 06/5-332/25-216/3-71 od 29.04.2025. godine, u smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, posebno na ambijentalna svojstva područja propisano je da se 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. S tim u vezi, planiranu nadogradnju pune etaže planirati pod kosim četvorovodnim krovom;

Istim urbanističko – tehničkim uslovima, u dijelu uslova za unapređenje energetske efikasnosti, navedeno je da je već u fazi idejnog rješenja u saradnji sa projektantom važno predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetska efikasnost zgrade. Zato je potrebno primijeniti visok nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnjeg omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove.

Nadalje, kako je Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Sl. List Crne Gre“, br. 24/10, 33/14), u članu 109 stav 1 navedeno da, izgrađenu površinu (površinu pod objektima) čini zbir bruto površina prizemlja svih objekata na urbanističkoj parceli, bloku, zoni ili planu, **računajući spoljne konture**



fasadnih zidova, neophodno je u tekstualnom i grafičkom dijelu idejnog rješenja prikazati finalno obrađen fasadni zid, sa precizno navedenom materijalizacijom i obradom površina, te je urbanističke parametre (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti) potrebno uskladiti sa dobijenim površinama računatim na tako formiranim fasadnim zidovima.

O gore navedenom, podnosilac zahtjeva je obaviješten aktom ovog javnopravnog organa broj: UP 17-332/25-53/1 od 04.06.2025. godine, gdje je ostavljen rok od 5 (pet) dana od dana prijema obavještenja, da dostavi dopunu zahtjeva sa nedostajućom dokumentacijom i da se shodno članu 111 Zakona o upravnom postupku, izjasni o rezultatima ispitnog postupka.

Član 105 stav 3 Zakona o upravnom postupku propisuje: "Stranka je dužna da iznese tačno, istinito i određeno činjenično stanje na kojem temelji svoj zahtjev, da za svoje navode predloži dokaze i po mogućnosti ih podnese, osim ako se radi o zakonskim pretpostavkama i opšte poznatim činjenicama ili se o podacima koji predstavljaju dokazi, vode službene evidencije. Ako stranka ne postupi na način iz stava 3 ovog člana, ovlašćeno službeno lice će odrediti da to učini u primjerenom roku. Ako stranka na čiji zahtjev je pokrenut upravni postupak u roku iz stava 4 ovog člana ne predloži, odnosno ne podnese dokaze u skladu sa stavom 3 ovog člana, ovlašćeno službeno lice će taj zahtjev rješenjem odbiti".

Članom 112 Zakona o upravnom postupku je propisano da se o rezultatima ispitnog postupka stranka može izjasniti u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik kod javnopravnog organa u roku koji utvrdi javnopravni organ. Rok iz stava 1 ovog člana ne može biti kraći od tri niti duži od osam dana. Ako se stranka ne izjasni o rezultatima ispitnog postupka, javnopravni organ će donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke.

Članom 116 Zakona o upravnom postupku, propisano je kada je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ zahtjev može usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

Kako se podnosilac zahtjeva nije u ostavljenom roku od pet dana (koji rok je istekao), izjasnio o rezultatima ispitnog postupka (dokaz: dostavnica o prijemu obavještenja broj: UP 17-332/25-53/1 od 04.06.2025. godine, sa datumom prijema od strane primaoca-potpis od 04.06.2025. godine) i nije dostavio nedostajuću dokumentaciju i tražene dokaze, to je ovaj javnopravni organ u skladu sa članom 112 stav 3, članom 105 stav 5 i članom 116 Zakona o upravnom postupku, a s pozivom na član 22, 23 i 25 Zakona o izgradnji objekata, donio odluku 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

Abdulah Dobardžić, dipl. ing. arh.

Dostavljeno:

- Kovačević Dejanu
- arhivi