



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- 89/1

16. 9. 2025 godine.

Za: **ĆOROVIĆ IRFAN**

I

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/25 - 89 od 29. 8. 2025 godine.

Predmet: Dostava rješenja.

Poštovani,

Dostavlja se rješenje, broj i datum gornji, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, na dijelu UP 115, koji čini katastarska parcela broj 104/3 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 17-332/25-89/1 od 16. 9. 2025 godine.



Broj: UP 17 - 332/25 - 89/1

Bijelo Polje, 16. 9. 2025 godine.

Služba glavnog gradskog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 stav 1, 2 i 3, člana 23 i člana 41, 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 Ćorović Irfana iz Bijelog Polja, za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje stambenog objekta, na dijelu urbanističke parcele UP 115, koji čini katastarska parcela broj 104/3 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 23/12), donosi:

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva **Ćorović Irfanu** iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, projektovano od strane d.o.o. „Intesa Group“ iz Bijelog Polja, na dijelu urbanističke parcele UP 115, koji čini katastarska parcela broj 104/3 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).

Obrazloženje

Aktom broj UP 17 - 332/25 – 89 od 29. 8. 2025 godine, Službi glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, obratilo se Ćorović Irfan iz Bijelog Polja, zahtjevom za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, na dijelu urbanističke UP 115, koji čini katastarska parca broj 104/3 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 23/12).

Uz zahtjev imenovani je dostavio idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, u zaštićenoj digitalnoj formi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, d.o.o. „Intesa Group“ Bijelo Polje, dana 29. 8. 2025. godine, u 11:10:42 +02'00”.

Sastavni dio idejnog rješenja su Urbanističko – tehnički uslovi broj 06/4-332/25-281/2 od 19. 6. 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 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.

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 izgradnju objekata treba projektovati u duhu i skladu sa postojećim objektima i u skladu sa ambijentom, kao i u skladu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata. U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukompovane na savremen način, prirodne materijale i dr. Fasade objekata su predviđene od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni. Za sve objekte se preporučuju kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača.

Nadalje, urbanističko – tehničkim uslovima je propisano da se urbanistička parcela UP115 nalazi u zoni koja je Detaljnim urbanističkim planom naselja Resnik planirana za stanovanje srednjih gustina (SS), gdje je stanovanje definisano kao pretežna namjena.

Regulaciona linija poklapa se sa granicama urbanističke parcele UP 115, a građevinska linija, prema javnoj saobraćajnici je na rastojanju 3,0m od regulacione linije. Minimalna udaljenost novog objekta od susjedne parcele i kolsko-pješačkog prilaza je 1,5m. Novi objekat je moguće postaviti i na granicu parcele, graditi kao dvojni ili u nizu ili ga postaviti na rastojanju manjem od 1,5m od susjedne parcele, ali uz međusobnu saglasnost susjeda i uz uslov da se prema susjedu ne mogu otvarati otvori.

Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele. Parkiranje treba obezbijediti isključivo na sopstvenoj parceli po principu: parkiranje-garažiranje putničkih automobila u zonama porodičnog (individualnog) stanovanja je predviđeno u okviru sopstvene parcele po principu jedno parking (garažno) mjesto na jedan stan.

Uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta, konstatovano je da je planirana igradnja stambenog objekta na dijelu urbanističke parcele UP 115, koji čini katastarska parca broj 104/3 KO Resnik, površine 451 m², za koji se primjenjuju dati urbanistički parametri.

Projektovani stambeni objekat je u skladu sa planiranom namjenom, ukupne bruto razvijene građevinske površine 152.09m². Ostvareni indeks zauzetosti – 0.33 (propisan 0.40), ostvareni indeks izgrađenosti 0.33 (propisan 1.6), te spratnosti P+0 (propisano P+2+Pk, uz mogućnost izgradnje podrumске etaže). Objekat je projektovan u okviru zadatih građevinskih

linija. Ostvareni procenat zelenila na parceli je 46%, dok je jedno garažno mjesto obezbijeđeno u okviru objekta, što je u skladu sa UTU.

U smislu oblikovanja objekat je projektovan kao jedna konstruktivna cjelina koja svojom formom i funkcionalnošću daje specifičnu kompoziciju i funkcionalno rješenje samog objekta, a samim tim i naglašava arhitektonsko rješenje samog objekta.

Spoljna stolarija, uključujući prozore i ulazna vrata, izrađena je od PVC profila u elegantnoj antracit nijansi. Osnovni projektovani krov je složenog nagiba 30° pokrivanje je crijepom u boji RAL 8019. Završna obrada fasade je u kombinaciji bijele boje i dekorativne fasadne cigle.

Shodno navedenom, te uvidom u priloženu tehničku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja arhitektonskog projekta stambenog 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 podnosiocu zahtjeva Ćorović Irfanu iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, na dijelu UP 115, koji čini katastarska parcela broj 104/3 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 i 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).

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:

- Ćorović Irfanu;

- arhivi.

