



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- 125/3

15. 1. 2026 godine.

Za: **PUHOVIĆ FARUK**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/25 - 125 od 24.11.2025 godine.

Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje.

Poštovani,

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji, o saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta porodično stambenog objekta, na dijelovima urbanističkih parcela UP 1417 i UP 1418, koje čini dio katastarska parcela broj 798/7 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 17-332/25-125/3 od 15. 1. 2026 godine.



Broj: UP 17 - 332/25 - 125/3

Bijelo Polje, 15. 1. 2026 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, 92/25, 160/25), 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 Puhović Faruka iz Bijelog Polja, za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta porodično stambenog objekta, na dijelovima urbanističkih parcela UP 1417 i UP 1418, koje čini dio katastarska parcela broj 798/7 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 23/12), donosi:

RJEŠENJE

I - Daje se saglasnost investitoru **Puhović Faruku** iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta porodično stambenog objekta projektovano od strane DOO „INTESA GROUP“ Bijelo Polje, na dijelovima urbanističkih parcela UP 1417 i UP 1418, koje čini dio katastarska parcela broj 798/7 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 17-332/22-4906/3 od 18. 10. 2022 godine.

Obrazloženje

Aktom broj UP 17-332/25-125 od 24. 11. 2025 godine, Službi glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, obratio se Puhović Faruk iz Bijelog Polja, zahtjevom za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta porodično stambenog objekta, na dijelovima urbanističkih parcela UP 1417 i UP 1418, koje čini dio katastarska parcela broj 798/7 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 porodično stambenog objekta, u zaštićenoj digitalnoj formi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, DOO „INTESA GROUP“ Bijelo Polje, dana 24. 11. 2025 godine, u 10:23:05 +01'00”.

Investitor je postupajući po obavještenju o dopuni, ovog javnopravnog organa, od 23.12.2025 godine, dostavio dopunu predmetnog zahtjeva zavedenu pod brojem UP 17-332/25-125/2 od 13. 1. 2026 godine, sa dopunjenim idejnim rješenjem arhitektonskog projekta, porodično stambenog objekta, projektovano od strane DOO „INTESA GROUP“ Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 9. 1. 2026 godine, u 12:08:35 +01'00”.

Sastavni dio idejnog rješenja su urbanističko – tehnički uslovi broj 06/5-332/22-1686/5-29 od 9. 5. 2022 godine, izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, te

dopuna urbanističko - tehničkih uslova broj 06/5-332/25-807/1-29 od 24. 12. 2025 godine, koju je izdao Sekretarijat 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 izgradnji 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 izgrađenosti 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 ovlaštenjima iz člana 22, Služba glavnog gradskog arhitekta je razmotrila predmetni zahtjev i dostavljeno dopunjeno 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 Urbanističke parcele UP1417 i UP1418 nalaze 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 projektovani porodično stambeni objekat u skladu sa planiranom namjenom, na dijelovima

urbanističkih parcela UP 1417 i UP 1418, koje čini dio katastarska parcela broj 798/7 KO Resnik (površine 788 m², prema Elaboratu parcelacije po DUP-u koji je sastavni dio Idejnog rješenja), bruto razvijene građevinske površine 183,48m², te površine pod objektom 93,17m². Ostvareni indeks zauzetosti iznosi 0.12 (propisan 0.50), ostvareni indeks izgrađenosti iznosi 0.23 (propisan 2.0), te spratnosti P+1 (zadato P+3+Pk). Visina objekta je 6,85m dok je propisana 22m. Objekt je projektovan u okviru zadatah građevinskih linija. Ostvareni procenat zelenila na parceli je 78.5% ili 619m², 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 ploca (EPS) debljine 8 cm, sa završnom obradom od akrilno tonirane zrnaste strukture u kombinaciji bijele RAL 9016 i svijetlo sive RAL 9023. Na fasadnim zidovima su planirane staklene površine od PVC bravarije u svijetlo sivoj i bijeloj boji. Osnovni projektovani krov je viševodni, nagiba 20°, prekriven limom u imitaciji crijepa tipa GUTTA u antracit boji.

Shodno navedenom, te uvidom u priloženu tehničku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike, dostavljenog dopunjenog idejnog rješenja arhitektonskog projekta porodično 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 investitoru Puhović Faruku iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta porodično stambenog objekta, na dijelovima urbanističkih parcela UP 1417 i UP 1418, koje čini dio katastarska parcela broj 798/7 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 – Puhović Faruk iz Bijelog Polja je, aktom broj UP 17-332/22-4906 od 12. 9. 2022 godine, Službi glavnog gradskog arhitekta podnio zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta porodično stambenog objekta na dijelovima urbanističkih parcela broj UP 1417 i UP1418, koje čini katastarska parcela broj 798/7 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 18. 10. 2022 godine, donijela Rješenje o davanju saglasnosti broj UP 17-332/22-4906/3, u odnosu na gore navedeni zahtjev, imenovani je izvršio izmjenu glavnog projekta, te je shodno odredbama člana 48 stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“ broj 19/25, 92/25 i 160/25), dužan da pribavi novu saglasnost glavnog gradskog arhitekta, na osnovu čega je podnio novi zahtjev za davanje saglasnosti broj UP 17-332/25-125, dana 24. 11. 2025 godine, te postupajući po obavještenju ovog javnogopravnog organa i dopunjeno idejno rješenje, zavedeno pod brojem 17-332/25-125/2 od 13. 1. 2026 godine. Shodno drugačije utvrđenom činjeničnom stanju u postupku po zahtjevu broj UP 17-332/25-125, u odnosu na zahtjev broj UP 17-332/22-4906, ovaj javnopravni organ je našao da se rješenje o davanju saglasnosti broj UP 17-332/22-4906/3 od 18. 10. 2022 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 , 92/25 i 160/25), investitor je dužan da podnese zahtjev za izdavanje građevinske dozvole 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.

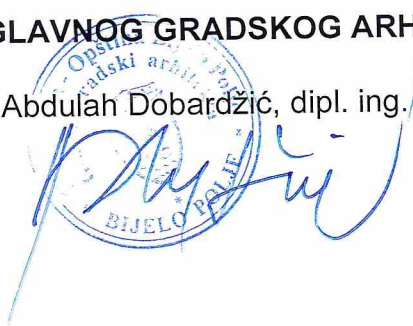
Pri obrazlaganju ovog rješenja, Služba glavnog gradskog arhitekta ukazuje da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjenja stranke o rezultatima ispitnog postupka, budući da je zahtjev stranke u cjelosti usvojen (član 113 Zakona o upravnom postupku).

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 osam dana od prijema istog, preko Službe glavnog gradskog arhitekta.

V.D. GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE

Abdulah Dobardžić, dipl. ing. arh.



Dostavljeno:

- Puhović Faruku;
- arhivi.