



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 17-332/26- 24/1

12. 3. 2026. godine

Za: **KOS KENAN**

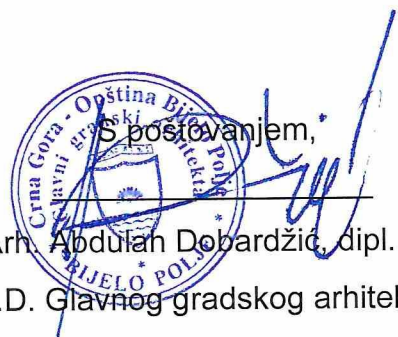
Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/26 - 24 od 18. 2. 2026. godine

Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje.

Poštovani,

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta – porodične kuće, na dijelovima urbanističkih parcela UP 980 i UP 977, koje čini katastarska parcela broj 450/6 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik („Sl. list CG - opštinski propisi” broj 23/12).

S poštovanjem,



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

Prilog: Rješenje broj UP 17-332/26-24/1 od 12. 3. 2026. godine



Broj: UP 17 - 332/26 - 24/1

Bijelo Polje, 12. 3. 2026. godine

Služba glavnog gradskog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 stav 1, 2 i 3, člana 25 i člana 41, Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“ broj 19/25, 92/25 i 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 Kos Kenana iz Bijelog Polja, za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta – porodične kuće, na dijelovima urbanističkih parcela UP 980 i UP 977, koje čini katastarska parcela broj 450/6 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 23/12), donosi:

RJEŠENJE

Daje se saglasnost investitoru **Kos Kenanu** iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta – porodične kuće, projektovano od strane „ACOS DOO iz Rožaja, na dijelovima urbanističkih parcela UP 980 i UP 977, koje čini katastarska parcela broj 450/6 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 - 332/26 - 24 od 18. 2. 2026. godine, Službi glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, obratio se Kos Kenan iz Bijelog Polja, zahtjevom za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta – porodične kuće, na dijelovima urbanističkih parcela UP 980 i UP 977, koje čini katastarska parcela broj 450/6 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 – porodične kuće, u zaštićenoj digitalnoj formi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, „ACOS“ DOO iz Rožaja, dana 15. 2. 2026. godine, u 10:46:58 +01'00”.

Sastavni dio idejnog rješenja su urbanističko – tehnički uslovi broj 06/5-332/24-346/4-140 od 18. 6. 2024. 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, 92/25 i 160/25), 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, 92/25 i 160/25), 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 arhitektonski volumeni objekta moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Fasade objekta kao i krovni pokrivač predvidjeti od kvalitetnog materijala. Za sve novoplanirane objekte kod kojih se nadgrađuje puna etaža obavezni su kosi četvorovodni krovovi, a kod komplikovanih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni prema propisima za ovo podneblje i u funkciji odabranog krovnog pokrivača.

Nadalje, urbanističko – tehničkim uslovima je propisano da se Urbanističke parcele UP 980 i UP 977 nalaze u zoni koja je Detaljnim urbanističkim planom naselja Resnik planirana za stanovanje srednjih gustina (SS). U okviru ove namjene moguće je organizovati uz stanovanje kao pretežnu namjenu i sadržaje u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije i čiste proizvodnje koja ne ugrožava životnu sredinu i koja je kompatibilna sa stanovanjem.

Građevinska linija je na rastojanju 3, 00m od regulacione linije, 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 1,5 m.

Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele. Parkiranje treba obezbijediti po principu jedno parking (garažno) mjesto na jedan stan, a za poslovni prostor 1 parking mjesto na 50m² poslovnog prostora.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, konstatovano je da je projektovani stambeni objekat – porodična kuća, u skladu sa planiranom namjenom, na dijelovima urbanističkih parcela UP 980 i UP 977, koje čine katastarska parcela broj 450/6 KO Resnik (površine 506m², prema Elaboratu parcelacije po DUP-u koji je sastavni dio Idejnog rješenja), bruto razvijene građevinske površine 199,60 m², te površine pod objektom 199,60 m². Ostvareni indeks izgrađenosti iznosi 0.39 (propisan 2.0), ostvareni indeks zauzetosti iznosi 0.39 (propisan 0.50), te spratnosti P (zadato P+3+Pk). Visina objekta je 5.96 m, dok je propisana visina objekta od najniže tačke okolnog terena do sljemena 22 m. Objekat je projektovan u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni procenat ozelenjenosti na parceli je 26%, a obezbijedena su dva parking mjesta, od kojih je jedno garažno u okviru objekta, što je u skladu sa normativima iz UTU-a 1PM/ 1 stan, odnosno jedno parking mjesto na 50m² poslovnog prostora.

Zidovi fasadne ispune i parapetni zidovi zidani su termo blokom debljine 25cm, termoizolacija je espanirani polustiren debljine 10cm, čime se postiže maksimalna energetska

efikasnost objekta. Završna obrada fasade je bavalit u kombinaciji bijele boje RAL 9010 i svijetlo sive boje RAL 7016, te dekorativnog kamena. Krov je planiran kao viševodni, nagiba 25°, pokriven crijepom u antracit boji RAL 7016. Da bi se postigla sama vizuelna umjetnost arhitektonskog oblikovanja i ukumponovala kompletna 3D vizuelizacija svi detalji na fasadi kao i materijali su projektovani da zadovolje sve standarde i normative za ovu vrstu objekata. Sva vanjska stolarija predviđena je od višekomornih PVC profila u antracit boji sa spoljašnje strane, dok je sa unutrašnje u bijeloj boji RAL 9016.

Shodno navedenom, te uvidom u priloženu tehničku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike dostavljenog idejnog rješenja arhitektonskog projekta stambenog objekta – porodične kuće, 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 Kos Kenanu iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta – porodične kuće, na dijelovima urbanističkih parcela UP 980 i UP 977, koje čini katastarska parcela broj 450/6 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, 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, 92/25 i 160/25), 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 dana dostavljanja rješenja, preko Službe glavnog gradskog arhitekta.

V.D. GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE

Abdulah Dobardžić, dipl. ing. arh.

Dostavljeno:

- Kos Kenanu;
- arhivi.