



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- 31/1

3. 4. 2026. godine

Za: **BAHOVIĆ MELIS**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/26 - 31 od 19. 3. 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 izgradnje stambenog objekta, projektovano od strane "Intesa Group" d.o.o. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 19. 3. 2026. godine, u 12:17:45 +01'00", na dijelovima urbanističkih parcela UP 1000 i UP 1003, koje čini dio katastarske parcele broj 456/24 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 17-332/26-31/1 od 3. 4. 2026. godine



Broj: UP 17 - 332/25 – 31/1

Bijelo Polje, 3. 4. 2026. 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, 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 Bahović Melisa iz Bijelog Polja, za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, na dijelovima urbanističkih parcela UP 1000 i UP 1003, koje čini dio katastarske parcele broj 456/24 KO Resnik u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 23/12), donosi:

RJEŠENJE

Daje se saglasnost, Bahović Melisu iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, projektovano od strane d.o.o. „Intesa Group“ iz Bijelog Polja, na dijelovima urbanističkih parcela UP 1000 i UP 1003, koje čini dio katastarske parcele broj 456/24 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- 31 od 19. 3. 2026. godine, Službi glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, obratio se Bahović Melis iz Bijelog Polja, zahtjevom za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, na dijelovima urbanističkih parcela UP 1000 i UP 1003, koje čini dio katastarske parcele broj 456/24 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 19. 3. 2026. godine, u 12:17:45 +01'00”.

Sastavni dio idejnog rješenja su Urbanističko – tehnički uslovi broj 06/5-332/25-260/4-87 od 6. 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, 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 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.

Nadalje, urbanističko – tehničkim uslovima je propisano da se Urbanističke parcele UP1000 i UP1003 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. Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa djelatnostima) ili samo stanovanje ili samo djelatnosti.

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. Minimalna udaljenost novog objekta od susjedne parcele i kolsko-pješačkog prilaza 1,5 m uz uslov da objekti spratnosti veće od P+1+Pk moraju međusobno biti udaljeni minimalno 4,00 m. Novi objekat je moguće postaviti na granicu parcele ili na manjem odstojanju od 1,5 m 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 treba obezbijediti isključivo na sopstvenoj parceli po principu jedno parking (garažno) mjesto na jedan stan.

Uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta, konstatovano je da je projektovani stambeni objekat u skladu sa planiranom namjenom, na lokaciji – dijelovima urbanističkih parcela UP 1000 i UP 1003, koje čini dio katastarske parcele broj 456/24 KO Resnik (površine 402 m², prema Elaboratu parcelacije po DUP-u koji je sastavni dio Idejnog rješenja) bruto razvijene građevinske površine – 136,88m². Ostvareni indeks zauzetosti iznosi 0.34 (propisan 0.40), ostvareni indeks izgrađenosti iznosi 0.34 (propisan 1.60), te spratnosti P+0 (zadato P+2+Pk). Objekat je projektovan u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni procenat

zelenila na parceli je 38,27%, dok je broj parking mjesta u okviru parcele 1, 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 vizuelno definisano u skladu sa namjenom objekta kao i prostor oko njega. Saobraćajne površine u okviru lokacije su prilagođene samoj lokaciji kao i uređenju lokacije a samim tim nesmetanom funkcionisanju u okviru parcele.

Spoljna stolarija, uključujući prozore i ulazna vrata, izrađena je od PVC profila u antracit nijansi RAL9004. Osnovni projektovani krov je četvorovodni nagiba 25° pokrivanje je crijepom continental plus 9 engoba crna natura mat.

Shodno navedenom, te uvidom u priloženu tehničku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja arhitektonskog projekta izgradnje stambenog objekta, usaglašen 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 Bahović Melisu iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, na dijelovima urbanističkih parcela UP 1000 i UP 1003, koje čini dio katastarske parcele broj 456/24 KO Resnik u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik („Sl. list CG - opštinski propisi” broj 23/12), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju 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, 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 15 dana od prijema istog, preko Službe glavnog gradskog arhitekta.

V.D. GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA

Abdulah Dobardžić, dipl. ing. arh.

Dostavljeno:

- Bahović Melis;
- arhivi.