



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- 65/2

22. 6. 2026. godine

Za: **BORANČIĆ HARIS**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/26 – 65/1 od 15. 6. 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, na dijelu urbanističke parcele UP 1414, koji čini katastarska parcela broj 800/1 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 17-332/26-65/2 od 22. 6. 2026. godine



Broj: UP 17 - 332/26 - 65/2

Bijelo Polje, 22. 6. 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 Borančić Harisa iz Bijelog Polja, za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, na dijelu urbanističke parcele UP 1414, koji čini katastarska parcela broj 800/1 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 23/12), donosi:

R J E Š E N J E

Borančić Harisu iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, projektovano od strane „BUILDING BIRO“ DOO iz Bijelog Polja, na dijelu urbanističke parcele UP 1414, koji čini katastarska parcela broj 800/1 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).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP 17-332/26-65 od 12. 6. 2026. godine, te izmijenjenim aktom broj UP 17 - 332/26 – 65/1 od 15. 6. 2026. godine, Službi glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, obratio se Borančić Haris iz Bijelog Polja, zahtjevom za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, na dijelu urbanističke parcele UP 1414, koji čini katastarska parcela broj 800/1 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, „BUILDING BIRO“ DOO iz Bijelog Polja, dana 10. 6. 2026. godine, u 22:03:02 +02'00".

Sastavni dio idejnog rješenja su urbanističko – tehnički uslovi broj 06/5-332/25-5/3-1 od 4. 2. 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 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. Kod novih i samostojećih objekata visine moraju biti usklađene sa opštom slikom naselja, nesmetanim vizurama i ekonomičnošću gradnje. Objekat oblikovati u skladu sa pozicijom namenom i okruženjem, te u izgradnji koristiti prirodne materijale, kose krovne ravni i dr.

Nadalje, planskim dokumentom, te urbanističko – tehničkim uslovima propisano je da se Urbanistička parcela UP1414 nalazi u zoni koja je Detaljnim urbanističkim planom naselja Resnik planirana kao površina za mješovitu namjenu (MN). Površine za mješovite namjene opredijeljene su uz gradsku obilaznicu gde je GUP-om definisana namjena stanovanje uz jake gradske ulice kao i na pojedinačnim lokacijama u unutrašnjosti plana.

Regulaciona linija poklapa se sa granicom urbanističke parcele prema planiranoj saobraćajnici (Ulica broj 43), te planiranoj obilaznici, a građevinska linija je na rastojanju 3,00m od regulacione linije prema ulici broj 43, odnosno 10m od regulacione linije prema planiranoj obilaznici. Minimalna udaljenost novog objekta od susjedne parcele i kolsko-pješačkog prilaza je 1,5m. Parkiranje treba obezbjediti isključivo na sopstvenoj parceli po principu; jedno parking (garažno) mesto na jedan stan

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, konstatovano je da je projektovani stambeni objekat u skladu sa planiranom namjenom, na dijelu urbanističke parcele UP1414, koji čini katastarska parcela broj 800/1 KO Resnik (površine 1051m², prema Elaboratu parcelacije po DUP-u koji je sastavni dio Idejnog rješenja), bruto razvijene građevinske površine 356,91m², te površine pod objektom 156,97m². Ostvareni indeks izgrađenosti iznosi 0.34 (propisan 3.0), dok je ostvareni indeks zauzetosti 0.15 (propisan 0.60). Spratnost planiranog objekta je P+1 (zadato P+3+Pk), visine od najniže tačke okolnog terena do sljemena objekta 10,17m (propisana 22m). Objekat je projektovan u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvaren procenat ozelenjenosti na parceli je 64%, a obezbijeđeno je jedno parking mjesto u okviru objekta što je u skladu sa normativima iz UTU-a 1PM/ 1 stan.

Zidovi fasadne ispune i parapetni zidovi zidani su termo blokom debljine 20cm, termoizolacija je esandirani polustiren čime se postiže maksimalna energetska efikasnost objekta. Završna obrada fasade je u kombinaciji kamene obloge na fasadnim zidovima prizemlja i bijele boje RAL 9016 na spratu, kao i fasadnih detalja obloženih termički obrađenim drvetom. Krov je planiran kao viševodni, nagiba 30°, pokriven crijepom Tondach Continental 9/ tipa mediteran u boji RAL 3010. 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 prozori i vrata su od višekomornih profila u kombinacij Al/drvo sa teksturom drveta kako na unutrašnjoj tako i na vanjskoj strani.

Shodno navedenom, te uvidom u priloženu tehničku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike dostavljenog 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 Borančić Harisu iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, na dijelu urbanističke parcele UP 1414, koji čini katastarska parcela broj 800/1 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).

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:

- Borančić Harisu;
- arhivi.