Crna Gora
Opština Bijelo Polje
Služba Glavnog gradskog arhitekte

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- 112/1

21. 10. 2026. godine

Za: **BALIĆ NUSRET**
Donjeloznička 10, Bijelo Polje

Veza: Vaš zahtjev broj 17- 332/26–112 od 21. 9. 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 stambeno- poslovnog objekta, na katastarskoj parceli broj 92/13 KO Resnik, koja čini dio urbanističke parcele UP153, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik („Sl. list CG - opštinski propisi" broj 23/12).

GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Abdulah Dobardžić, dipl. ing. arh.

Prilog: Rješenje broj UP 17- 332/26- 112/1 od 21. 10. 2026. godine

Crna Gora
Opština Bijelo Polje
Služba glavnog gradskog arhitekte

Adresa:Tomaša Žižića bb
84000 Bijelo Polje, Crna Gora
tel: +382 (050) 431 260
E-mail: arhitekta@bijelopolje.co.me

Broj:UP 17- 332/26- 112/1

Bijelo Polje, 21. 10. 2026. godine

Služba glavnog gradskog arhitekte, 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, 160/25 I 114/26), 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 investitora Balić Nusreta iz Bijelog Polja, za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno- poslovnog objekta, na katastarskoj parceli broj 92/13 KO Resnik, koja čini dio urbanističke parcele UP153, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik („Sl. list CG - opštinski propisi" broj 23/12), donosi:

R J E Š E NJ E

Daje se saglasnost, investitoru Balić Nusretu iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, stambeno- poslovnog objekta, projektovano od strane DOO „FETH studio" iz Rožaja, na katastarskoj parceli broj 92/13 KO Resnik, koja čini dio urbanističke parcele UP153, 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- 112 od 21. 9. 2026. godine, Službi glavnog gradskog arhitekte Opštine Bijelo Polje, obratio se Balić Nusret iz Bijelog Polja, zahtjevom za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno- poslovnog objekta, na katastarskoj parceli broj 92/13 KO Resnik, koja čini dio urbanističke parcele UP153, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik („Sl. list CG - opštinski propisi" broj 23/12).

Uz zahtjev imenovani je dostavio idejno rješenje projekta arhitekture stambeno- poslovnog objekta, u zaštićenoj digitalnoj formi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta DOO "FETH studio" DOO iz Rožaja.

Predmetno idejno rješenje, objavljeno je na zvaničnoj internet stranici Službe glavnog gradskog arhitekte, na sljedećoj adresi: *https://www.bijelopolje.co.me/index.php/lokalna-uprava/organi-lokalne-uprave/strucne sluzbe/sluzba-glavnog-gradskog-arhitekte/rjesenja-glavnog-gradskog-arhitekte*.

Odredbom člana 22 stav 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG" broj 19/25, 92/25, 160/25 I 114/26), propisano je da glavni državni arhitekta, daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m^2 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 arihtekte, koji se

odnose na zgrade do 3000m^2 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, 160/25 I 114/26), 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 igrađenosti 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 arhitekte je razmotrila predmetni zahtjev i dostavljeno idejno rješenje i odlučila kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

Sastavni dio idejnog rješenja su urbanističko – tehnički uslovi broj 06/5- 332/26- 488/5- 110 od 9. 6. 2026. godine, izdati od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje.

Urbanističko – tehničkim uslovima, u dijelu smjernica za oblikovanje i materijalizaciju, naglašeno je da izgradnju objekta treba projektovati u duhu I skladu sa ambijentom, te kloristititi elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način, prirodne materijale I dr. Fasade objekta predvidjeti od kvalitetnog I trajnog materijala. Preporučuju se kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanih objekata I kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krovni pokrivač je crijep, tegola, lim ili neki drugi kvalitetni materijal.

Nadalje, planskim dokumentom, te urbanističko – tehničkim uslovima propisano je da se predmetna lokacija nalazi u zoni koja je Detaljnim urbanističkim planom naselja Resnik planirana kao površina za stanovanje srednje gustine (SS), gdje je stanovanje definisano kao pretežna namjena.

Regulaciona linija se poklapa sa granicom urbanističke parcele UP153, a građevinska linija je, prema javnoj saobraćajnici na rastojanju 5,00m od regulacione linije. Objekat se postavlja na ili iza građevinske linije. 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, a za poslovanje jedno parking mjesto na 50m^2 polsovnog prostora.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, konstatovano je da je projektovani stambeno- poslovni objekat u skladu sa planiranom namjenom, na katastarskoj parceli broj 92/13 KO Resnik, koja čini dio urbanističke parcele UP153 Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik, (površine 394m^2 , prema Elaboratu parcelacije po DUP-u koji je sastavni dio Idejnog rješenja), bruto razvijene građevinske površine 308,85m^2, te površine pod objektom 157,26m^2. Ostvareni indeks zauzetosti iznosi 0.399 (propisan 0.4), dok je ostvareni indeks izgrađenosti 0.78 (propisan 1.60). Spratnost planiranog objekta je P+1 (zadato P+2+Pk), visine od najniže tačke okolnog terena do krovne atike 9,41m (propisana 18,5m). Objekat je projektovan u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni procenat ozelenjenosti na parceli je 27,80%, a obezbijeđeno je 6 parking mjesto u okviru parcele, što je u skladu sa normativima iz UTU-a 1PM/ 1 stan I jedno parking mjesto na 50m^2 polsovnog prostora.

Arhitektonsko rješenje zasnovano je na savremenom oblikovanju jednostavnih geometrijskih formi, uz primjenu kvalitetnih i trajnih materijala. Koncept objekta usklađen je sa karakterom okolnog prostora, pri čemu se posebna pažnja posvećuje funkcionalnosti, energetskoj efikasnosti i estetskom kvalitetu. Objekat je projektovan kao kompaktna cjelina sa jasno definisanim funkcionalnim zonama. Velike staklene površine poslovnog dijela omogućavaju optimalno prirodno osvjetljenje, dok stambeni dio obezbjeđuje visok nivo komfora i privatnosti. Savremenim arhitektonskim izrazom, pažljivo

odabranim materijalima i jednostavnom kompozicijom fasada postignut je sklad između funkcionalnih zahtjeva i vizuelnog identiteta objekta.

Fasada objekta projektovana je kao kombinacija savremenih završnih materijala. Dominantna završna obrada fasade predviđena je u demit sistemu, u svijetloj nijansi (RAL 9016) i detalji antracit boje RAL (7016). Soklo objekta obrađen je dekorativnom oblogom tamnosive boje (RAL 7016). Na fasadi su projektovani i detalji dekorativne fasade drveta u boji koje imitiraju prirodne tonove drveta, (norway pin RAL 1011 – Brown Beige). Krov je kosi, pokriven savremenim krovnim pokrivačem u antracit nijansi. Spoljašnja stolarija predviđena je od PVC profila antracit boje sa termoizolacionim dvoslojnim staklom.

Shodno navedenom, te uvidom u priloženu tehničku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekte konstatuje da su arhitektonske karakteristike dostavljenog idejnog rješenja arhitektonskog projekta stambeno- poslovnog 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 arhitekte je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Balić Nusretu iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 92/13 KO Resnik, koja čini dio urbanističke parcele UP 153, 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).

Shodno članu 8 stav 2, Zakona o izgradnji objekata (Sl. List br. 19/25, 92/25, 160/25 i 114/26), 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 arhitekte, investitor je dužan da pribavi novu saglasnost, shodno članu 48 stav 3 pomenutog zakona.

Pri obrazlaganju ovog rješenja, Služba glavnog gradskog arhitekte 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 arhitekte.

GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA

Abdulah Dobardžić, dipl. ing. arh.

Dostavljeno:

- Balić Nusret;
- arhivi.