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- 122/1

6. 11. 2026. godine

Za: **BALIĆ ADNAN**

Veza: Vaš zahtjev broj 17- 332/26–122 od 8. 10. 2026. godine

Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje.

Poštovani,

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji, za davanje saglasnosti na idejno rješenje projekta arhitekture dogradnje i nadogradnje stambeno- poslovnog objekta, na katastarskoj parceli broj 155/6 KO Resnik, koja čini dio urbanističke parcele UP422, 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- 122/1 od 6. 11. 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- 122/1

Bijelo Polje, 6. 11. 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 Adnana iz Bijelog Polja, za saglasnost na idejno rješenje projekta arhitekture, dogradnje i nadogradnje stambeno- poslovnog objekta, na katastarskoj parceli broj 155/6 KO Resnik, koja čini dio urbanističke parcele UP422, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik („Sl. list CG - opštinski propisi" broj 23/12), donosi:

R J E Š E NJ E

I- Daje se saglasnost, Balić Adnan iz Bijelog Polja, na idejno rješenje projekta arhitekture, dogradnje i nadogradnje stambeno- poslovnog objekta, na katastarskoj parceli broj 155/6 KO Resnik, koja čini dio urbanističke parcele UP422, 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 arhitekte broj UP 17- 332/24- 52/1 od 24. 5. 2024. godine

O b r a z l o ž e n j e

I- Aktom broj UP 17- 332/26- 122 od 8. 10. 2026. godine, Službi glavnog gradskog arhitekte Opštine Bijelo Polje, obratio se Balić Adnan iz Bijelog Polja, zahtjevom za saglasnost na idejno rješenje projekta arhitekture, dogradnje i nadogradnje stambeno- poslovnog objekta, na katastarskoj parceli broj 155/6 KO Resnik, koja čini dio urbanističke parcele UP422, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik („Sl. list CG - opštinski propisi" broj 23/12).

Uz zahtjev imenovani je dostavio idejno rješenje projekta arhitekture u zaštićenoj digitalnoj formi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta DOO "INTESA GROUP" DOO iz Bijelog Polja.

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 06/4- 21 od 3. 4. 2014. godine, izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora I održivi razvoj opštine Bijelo Polje.

Urbanističko – tehničkim uslovima, u dijelu uslova za arhitektonsko oblikovanje navedeno je da rekonstrukciju objekta treba projektovati u duhu I skladu sa postojećim objektima I u skladu sa ambijentom. Projektom postići vizuelno jedinstvo prostornog rješenja koje će istaći arhitektonski izraz predmetnih objekata uz poštovanje visokih standarda shodno njihovoj funkciji, a bez narušavanja već formiranog ambijenta izgrađenim objektima. Obrada fasade kao I krovni pokrivač su predviđeni od kvalitetnog I trajnog materijala I kvalitetno ugrađeni. Krov objekta je obavezno kosi, dvovodni, četvorovodni ili kombinovani. Krovni pokrivač je crijep, eternit, tegola 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.

Uz stanovanje kao pretežnu namjenu moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije, čiste proizvodnje koja ne ugrožava životnu sredinu I koja je kompatibilna sa stanovanjem, kao I drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namjenu (sport I rekreacija, vjerski objekti I sl.)

Regulaciona linija poklapa se sa granicom urbanističke parcele, a građevinske linije su na rastojanju 3,0 m od regulacione linije prema novoplaniranoj ulici br. 18 I 5,0m od regulacione linije prema putu Bijelo Polje- Bistrica.

Postojeći objekti koji su planom evidentirani, a zadiru u novoplaniranu građevinsku liniju, a ne ugrožavaju planiranu regulativu isti se ukoliko nisu prekoračili zadate parametre gradnje mogu dograditi odnosno nadgraditi do maksimalno zadatih parametara.

Dogradnju objekta vršiti iza zadate građevinske linije I na minimalnom rastojanju od granice susjedne parcele od 1,5m ili na manjem rastojenju, ali uz saglasnost susjeda. Nadgradnju objekta je moguće vršiti nad čitavim objektom. Ukoliko je postojeći objekat postavljen na manjem

rastojanju od 1,5m od susjedene parcele, njegovu nadgradnju moguće je vršiti uz prethodnu saglasnost susjeda.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje projekta arhitekture, konstatovano je da je projektovana dogradnja I nadogradnja stambeno- poslovni objekat u skladu sa planiranom namjenom, na katastarskoj parceli broj 155/6 KO Resnik, koja čini dio urbanističke parcele UP422 Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik, površine 539m^2 , (prema Elaboratu parcelacije po DUP-u koji je sastavni dio Idejnog rješenja), bruto razvijene građevinske površine 675,64m^2, te površine pod objektom 209m^2. Tako ostvareni indeks zauzetosti iznosi 0.39 (propisan 0.5), dok je ostvareni indeks izgrađenosti 1.25 (propisan 2.00). Spratnost planiranog objekta je P+2 (zadato P+3+Pk), visine od najniže tačke okolnog terena do krovne atike 11,30m (propisana 22,0m). Objekat je projektovan u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni procenat ozelenjenosti na parceli je 20%, a obezbijeđeno je 9 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.

Predmetnim idejnim rješenjem planirana je, dogradnja i nadogradnja postojećeg stambeno-poslovnog objekta, uz zadržavanje većeg dijela postojećeg konstruktivnog, arhitektonskog i funkcionalnog rješenja, sa intervencijama definisanim predmetnom projektnom dokumentacijom. Postojeći stambeni dio objekta je spratnosti P+1, dok je postojeći poslovni dio objekta prizemne spratnosti i izveden na osnovu prethodno izdate građevinske dozvole.

Planiranim intervencijama postojeći objekat se funkcionalno i prostorno unapređuje, uz zadržavanje njegove stambeno-poslovne namjene, pri čemu se kroz dogradnju i nadogradnju formiraju nove funkcionalne i poslovne površine. Svi projektovani radovi izvode se u skladu sa važećim tehničkim propisima, standardima i pravilima struke, kao i uslovima definisanim predmetnom projektnom dokumentacijom.

Planirana je rekonstruckija cjelokupne fasadne obloge i usklađivanje postojećih elemenata. Zidovi fasadne ispune i parapetni zidovi zidani su termo blokom debljine 20cm, termoizolacija je tervol debljine 5cm, čime se postiže maksimalna energetska efikasnost objekta. Završna obrada fasade je u kombinaciji neutralno bijele boje (RAL 9016) i detalja u sivoj boji (RAL 7016), te alubonda u nijansi RAL 7016, dok je vidljivi donji dio ploče obložen drvenim panelima.

Sva postojeća stolarija je PVC u bijeloj boji, zbog čega se i novoprojektovana planira u istoj. Sva vanjska stolarija prozori i vrata su od višekomornih PVC profila u bijeloj boji (RAL 9010) zastakljena troslojnim termopan staklom debljine 4x16x4mm. Krov objekta je planiran kao dvobodni nagiba 5°, pokrivan je limom RAL 8017.

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.

Shodno navedenom, te uvidom u priloženu tehničku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekte konstatuje da su arhitektonske karakteristike dostavljenog idejnog rješenja projekta arhitekture, 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 Adnanu iz Bijelog Polja, na idejno rješenje projekta arhitekture dogradnje i nadogradnje stambeno- poslovnog objekta, na katastarskoj parceli broj 155/6 KO Resnik, koja čini dio urbanističke parcele UP 422, 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 – Balić Adnan iz Bijelog Polja je aktom broj UP 17- 332/24- 52 od 10. 5. 2024. godine, podnio Službi glavnog gradskog arhitekte zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije sa dogradnjom i nadogradnjom stambeno- poslovnog objekta, na katastarskoj parceli broj 155/6 KO Resnik, koja čini dio urbanističke parcele UP422, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik („Sl. list CG - opštinski propisi" broj 23/12). Nakon što je Služba glavnog gradskog arhitekte, dana 24. 5. 2024. godine, donijela Rješenje o davanju saglasnosti broj UP 17- 332/24- 52/1, u odnosu na gore navedeni zahtjev, imenovani je izvršio promjenu idejnog rješenja, te je odredbama člana 48 stav 3, Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG" broj 19/25 , 92/25, 160/25 i 114/26), dužan da pribavi novu saglasnost glavnog gradskog arhitekte, shodno čemu je podnio novi zahtjev za davanje saglasnosti broj UP 17- 332/26- 122, dana 8. 10. 2026. godine. Shodno drugačije utvrđenom činjeničnom stanju u postupku po zahtjevu broj UP 17- 332/26- 122, u odnosu na zahtjev broj UP 17- 332/24- 52, ovaj javnopravni organ je našao da se Rješenje o davanju saglasnosti broj UP 17-332/24- 52/1 od 24. 5. 2024. 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.

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 Adnan;
- arhivi.