



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- 105/1

1. 10. 2026. godine

Za: **LUKAČ BERNAD**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/26 - 105 od 7. 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 izgradnje stambenog objekta, projektovano od strane d.o.o. "INTESA GROUP" Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 7. 9. 2026. godine, u 11:26:42 +02'00" na dijelu urbanističkoj parceli UP 1415, koju čini katastarska parcela broj 798/3 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik („Sl. list CG - opštinski propisi broj 23/12).

S poštovanjem
Arh. Abdulah Dobardžić, dipl.ing.
VD glavnog gradskog arhitekta

Prilog: Rješenje broj: UP 17-332/26-105,1 od 1. 10. 2026. godine



Broj: UP 17 - 332/26 - 105/1

Bijelo Polje, 1. 10. 2026. godine

Služba glavnog gradskog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 stav 1, 2 i 3, članova 23, 25 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 Lukač Bernada iz Bijelog Polja, za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, na dijelu urbanističke parcele UP 1415, koju čini katastarska parcela broj 798/3 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 23/12), donosi:

RJEŠENJE

Daje se saglasnost, investitoru **Lukač Bernadu** iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta, projektovano od strane „Intesa Group“ D.O.O. iz Bijelog Polja, na dijelu urbanističke parcele UP 1415, koju čini katastarska parcela broj 798/3 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- 105 od 7. 9. 2026. godine, Službi glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, obratio se Lukač Bernad iz Bijelog Polja, zahtjevom za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje stambenog objekta, na dijelu urbanističke parcele UP 1415, koju čini katastarska parcela broj 798/3 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, „Intesa Group“ D.O.O. iz Bijelog Polja, dana 7. 9. 2026. godine, u 11:26:42 +02'00”.

Sastavni dio idejnog rješenja su urbanističko – tehnički uslovi broj 06/5-332/25-54/5-27 od 12. 3. 2026. 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, 160/25 i 114/26), 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 3000 m² 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 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 i grada. 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 Urbanistička parcela UP 1415 nalazi u zoni koja je Detaljnim urbanističkim planom naselja Resnik planirana za mješovite namjene (MN). U okviru ovog prostora pored objekata u funkciji stanovanja, koje i egzistira na pojedinacnim lokacijama, mogu se graditi poslovni objekti, prodavnice, ugostiteljski objekti, prodavnice, ugostiteljski objekti i zanatske radnje koje ne ometaju stanovanje a koje služe za opsluživanje područja, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravlje, sport i ostali objekti za društvene djelatnosti, poslovni i kancelarijski objekti, ostali privredni objekti, benyiske pumpe uz uslov dobijanja posebnih uslova, u skladu sa zakonom.

Građevinska linija je na rastojanju 10 m od regulacione linije shodno grafičkom prilogu Plan parcelacije, regulacije i UTU koji je sastavni dio UT uslova. U grafičkim priložima su dati grafički i numerički podaci. Na nivou bloka definisane su građevinske linije. Objekat se postavlja na ili iza građevinske linije. Minimalna udaljenost novog objekta od susjedne parcele i kolsko-pješačkog prilaza je 1,5m uz uslov da objekti spratnosti veće od P+1+Pk moraju međusobno biti udaljeni minimalno 4,00m. 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 po principu jedno parking (garažno) mjesto 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 UP 1415, koju čini katastarska parcela broj 798/3 KO Resnik (površine 1485m², prema Elaboratu parcelacije po DUP-u koji je sastavni dio Idejnog rješenja), bruto razvijene građevinske površine 315,36 m², te površine pod objektom 188,50 m². Ostvareni indeks izgrađenosti iznosi 0.21 (propisan 3.0), ostvareni indeks zauzetosti iznosi 0.13 (propisan 0.6), te spratnosti P+Tv (zadat

P+3+Pk). Visina objekta je 8,12 m dok je propisana 22,0m. Objekat je projektovan u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni procenat ozelenjenosti na parceli je 76%, a obezbijeđeno je jedno garažno 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 20 cm, termoizolacija je tervol debljine 5 cm, čime se postiže maksimalna energetska efikasnost objekta. Završna obrada fasade je u kombinaciji bijele boje RAL 9016 i tamno sive RAL 7016. Krov je planiran kao četvorovodni, nagiba 33°, pokriven limom u tamno sivoj 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 prozori i vrata su od višekomornih PVCprofila u elegantnoj antracit boji.

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 investitoru Lukač Bernadu iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje stambenog objekta, na dijelu urbanističke parceli UP 1415, koju čini katastarska parcela broj 798/3 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).

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 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.

Dostavljeno:

- Lukač Bernadu;
- arhivi.

V.D. GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE

Abdulah Dobardžić, dipl. ing. arh.

