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- 108/1

12. 10. 2026. godine

Za: **MULIĆ DEMIR**

Veza: Vaš zahtjev broj 17- 332/26– 108 od 14. 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 projekta arhitekture stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 523/19 KO Resnik, koja čini urbanističku parcelu UP 435, 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- 108/1 od 12. 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- 108/1

Bijelo Polje, 12. 10. 2026. godine

Služba glavnog gradskog arhitekte, na osnovu člana 10, 22 stav 1, 2 i 3, člana 23 i člana 25, 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 Mulić Demira iz Bijelog Polja, za saglasnost na idejno rješenje projekta arhitekture stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 523/19 KO Resnik, koja čini urbanističku parcelu UP 435, 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 Mulić Demiru iz Bijelog Polja, na idejno rješenje projekta arhitekture, stambenog objekta, projektovano od strane „PROART" DOO iz Bijelog Polja, na katastarskoj parceli broj 523/19 KO Resnik, koja čini urbanističku parcelu UP 435, 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- 108 od 14. 9. 2026. godine, Službi glavnog gradskog arhitekte Opštine Bijelo Polje, obratio se investitor Mulić Demir iz Bijelog Polja, zahtjevom za saglasnost na idejno rješenje projekta arhitekture stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 523/19 KO Resnik, koja čini urbanističku parcelu UP 435, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik („Sl. list CG - opštinski propisi" broj 23/12).

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

Predmetno idejno rješenje projekta arhitekture objekta, dostupno je na zvaničnoj internet stranici Službe glavnog gradskog arhitekte: *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.

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- 755/5- 162 od 1. 9. 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 za mješovite namjene (MN). U okviru ove namjene koja je planirana uz gradsku obilaznicu moguće je, između ostalog, organizovati stanovanje, poslovanje, prodavnice, ugostiteljske objekte I zanatske radnje, koje ne ometaju stanovanje, a koje služe za opsluživanje područja.

Regulaciona linija se poklapa sa granicama urbanističkih parcela, a građevinska linija je, prema javnoj saobraćajnici na rastojanju 3,00m od regulacione 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.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, konstatovano je da je projektovani stambeni objekat u skladu sa planiranom namjenom, na katastarskoj parceli broj 523/19 KO Resnik, koja čini urbanističku parcelu UP 435 DUP- a Resnik, (površine 524m^2 , prema Elaboratu parcelacije po DUP-u koji je sastavni dio Idejnog rješenja), bruto razvijene građevinske površine 291,40m^2, te površine pod objektom 171m^2. Ostvareni indeks izauzetosti iznosi 0.33 (propisan 0.6), dok je ostvareni indeks izgrađenosti 0.56 (propisan 3.00). Spratnost planiranog objekta je P+1 (zadato P+3+Pk), visine od najniže tačke okolnog terena do sljemena objekta 7, 90m (propisana 22m). Objekat je projektovan u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni procenat ozelenjenosti na parceli je 58,9%, a obezbijeđeno je jedno parking mjesto u okviru parcele, 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 espandirani polustiren, čime se postiže maksimalna energetska efikasnost objekta. Završna obrada termo fasade je u kombinaciji bijele boje RAL 9016 i detalja u bež boji RAL 9002, te fasadnog dekorativnog kamena. Krov je planiran kao „skriven“ dvovodni, nagiba 7^0 i 12^0, pokriven falcovanim limom u antracit 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 aluminijumskih i PVC profila sa termoprekidom i dvostrukim zastakljenjem u antracit boji.

Shodno navedenom, te uvidom u priloženu tehničku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekte 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 arhitekte je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Mulić Demiru iz Bijelog Polja, na idejno rješenje projekta arhitekture stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 523/19 KO Resnik, koja čini urbanističku parcelu UP 435, 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:

- Mulić Demiru;
- arhivi.