



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- 82/1

17. 8. 2026. godine

Za: **SKOKO MEVLUDIN**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/26 - 82 od 17. 7. 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 dogradnje i nadogradnje postojećeg stambeno poslovnog objekta, projektovano od strane d.o.o. "Intesa Group" Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 17. 7. 2026. godine, u 11:54:38 +02'00", na dijelu katastarske parcele broj 407/11 i katastarskoj parceli broj 407/14 KO Resnik, koje čine dijelove urbanističkih parcela UP 1234, UP1235, UP1236, UP1237 i UP1239, 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 17-332/26-82/1 od 17. 8. 2026. godine



Broj: UP 17 - 332/26 - 82/1

Bijelo Polje, 17. 8. 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, 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 Skoko Mevludina iz Bijelog Polja, za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta dogradnje i nadogradnje postojećeg stambeno poslovnog objekta, na dijelu katastarske parcele broj 407/11 i katastarskoj parceli broj 407/14 KO Resnik, koje čine dijelove urbanističkih parcela UP 1234, UP1235, UP1236, UP1237, UP1239, u zahvatu – Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 23/12), donosi:

RJEŠENJE

Daje se saglasnost, Investitoru Skoko Mevludinu iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta dogradnje i nadogradnje postojećeg stambeno poslovnog objekta na dijelu katastarske parcele broj 407/11 i katastarskoj parceli broj 407/14 KO Resnik, koje čine dijelove urbanističkih parcela UP 1234, UP1235, UP1236, UP1237 i UP1239, 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- 82 od 17. 7. 2026. godine, Službi glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, obratio se Skoko Mevludin iz Bijelog Polja, zahtjevom za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta dogradnje i nadogradnje postojećeg stambeno poslovnog objekta, na dijelu katastarske parcele broj 407/11 i katastarskoj parceli broj 407/14 KO Resnik, koje čine dijelove urbanističkih parcela UP 1234, UP1235, UP1236, UP1237 i UP1239, u zahvatu – Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 23/12).

Uz zahtjev imenovani je dostavio idejno rješenje arhitektonskog projekta dogradnje i nadogradnje postojećeg stambeno poslovnog objekta, u zaštićenoj digitalnoj formi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, d.o.o. „Intesa Group“ Bijelo Polje, dana 17. 7. 2026. godine, u 11:54:38 +02'00”.

Sastavni dio idejnog rješenja su Urbanističko – tehnički uslovi broj 06/5-332/26-737/25-211/4 od 6. 2. 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 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 izgradnji objekata (Sl. List br. 19/25 i 92/25), 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 izgrađenosti 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, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja, utvrđeno je da arhitektonski volkumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni. U objektima u kojima se prizemlja koriste kao poslovni prostori isti enterijerski moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta. Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou. Za sve novoplanirane objekte kod kojih se nadgrađuje puna etaža obavezni su kosi četvorovodni krovovi, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni prema propisima za ovo podneblje i u funkciji odabranog krvonog pokrivača. Ukoliko se nad objektom vrši nadgradnja potkrovlja krov može biti i dvovodan a sve u funkciji novoplanirane nadgradnje.

Nadalje, Detaljnim urbanističkim planom naselja Resnik, urbanističke parcele UP 1234, UP1235, UP1236, UP1237 i UP1239 nalaze se u zoni koja je planirana za stanovanje srednjih gustina (SS). U okviru ove namjene moguće je organizovati uz stanovanje kao pretežnu namjenu i sadržaje u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije i čiste proizvodnje koja ne ugrožava životnu sredinu i koja je kompatibilna sa stanovanjem. Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa djelatnostima) ili samo stanovanje ili samo djelatnosti. Postojeći objekti mogu se nadgraditi ili dograditi do maksimalno zadatih parametara (spratnost, indeks zauzetosti). Svi postojeći objekti mogu pretrpjeti i totalnu rekonstrukciju, odnosno postojeći objekat se može porušiti i izgraditi novi, pri čemu važe uslovi za izgradnju novog objekta, odnosno mora se poštovati zadata građevinska linija, odnos prema susjednim parcelama kao i zadati urbanistički parametri. Nadgradnju je moguće izvršiti u skladu sa uslovima plana. Postojeći objekti koji su planom evidentirani, bez obzira na da li su

izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole koji nijesu privremeni ili pomoćni a zadiru u novoplaniranu građevinsku liniju i ne narušavaju planiranu regulativu, kao takvi se mogu zadržati s tim ukoliko se ruši i gradi nov objekat pri postavljanju novog objekta mora se poštovati zadata građevinska linija. Ukoliko postojeći objekat zadire u novoplaniranu građevinsku liniju zadatu na nivou bloka a ne ugrožava planiranu regulativu, isti, ukoliko nije prekoračio zadate parametre gradnje, može se dograditi odnosno nadgraditi do maksimalno zadatih parametara. Dogradnju objekta vršiti iza zadate građevinske linije a nadgradnju je moguće vršiti nad čitavim objektom. Postojeće privremene i pomoćne objekte koji zadiru u novoplaniranu građevinsku liniju nije moguće zadržati u toj poziciji.

Građevinska linija je na rastojanju 5,00m od regulacione linije, shodno grafičkom prilogu Plan parcelacije, regulacije i UTU koji je sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova. Objekat se postavlja na ili iza građevinske linije. Minimalna udaljenost novog objekta od susjedne parcele 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 susjedne parcele ili na rastojanju manjem od 1,5m od susjedne parcele, ali uz međusobnu saglasnost susjeda i uz uslov da se prema susjedu ne mogu otvarati otvori.

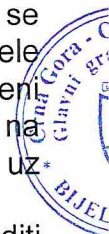
Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele. Parkiranje treba obezbijediti isključivo na sopstvenoj parceli po principu: jedno parking (garažno) mjesto na jedan stan, a za poslovni prostor jedno parking mjesto na 50m² poslovnog prostora.

Uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta, konstatovano je da je projektovana dogradnja i nadogradnja postojećeg stambeno poslovnog objekta u skladu sa planiranom namjenom, na dijelu katastarske parcele broj 407/11 i katastarskoj parceli broj 407/14 KO Resnik, koje čine dijelove urbanističkih parcela UP 1234, UP1235, UP1236, UP1237 i UP1239, u zahvatu – Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik (ukupne površine 463 m²), bruto razvijene građevinske površine – 312,56 m², te površine pod objektom 163,89m². Ostvareni indeks zauzetosti iznosi 0.35 (planskim dokumentom propisan 0.40), ostvareni indeks izgrađenosti iznosi 0.67 (planskim dokumentom propisan 1.60), spratnosti P+1 (zadato P+2+Pk). Objekat je projektovan u okviru zadatih građevinskih linija, sa izuzetkom građevinske linije prema susjednim parcelama 407/8 i 407/1 KO Resnik, gdje je objekat na manjem odstojanju od planom propisane (1,5m), za šta je investitor pribavio pisanu saglasnost susjeda. Ostvarena površina ozelenjavanja parcele je 42% dok je broj parking mjesta u okviru parcele 3, što je u skladu sa UTU.

U smislu oblikovanja, objekat je inkorporiran i oblikovno riješen u zoni gradnje kao i oblika lokacije na kojoj se gradi. Samo arhitektonsko rješenje u pogledu gabarita i visinske regulacije objekta je vizuelno definisano u skladu sa namjenom objekta kao i prostor oko njega. Saobraćajne površine u okviru lokacije su prilagođene samoj lokaciji kao i uređenju lokacije a samim tim nesmetanom funkcionisanju u okviru parcele. Objekat teži da ne optereti, ali svakako da do kraja definiše prostor, na način na koji prethodno izgrađena struktura u okruženju to zahtijeva a samim tim zadovolje namjenu objekta.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Služba glavnog gradskog arhitekta je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Skoko Mevludinu iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta dogradnje i nadogradnje postojećeg stambeno poslovnog objekta na dijelu katastarske parcele broj 407/11 i katastarskoj parceli broj 407/14 KO Resnik, koje čine dijelove urbanističkih parcela UP 1234, UP1235, UP1236, UP1237 i UP1239, 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, investitori su dužni da pribave sve neophodne saglasnosti.



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.

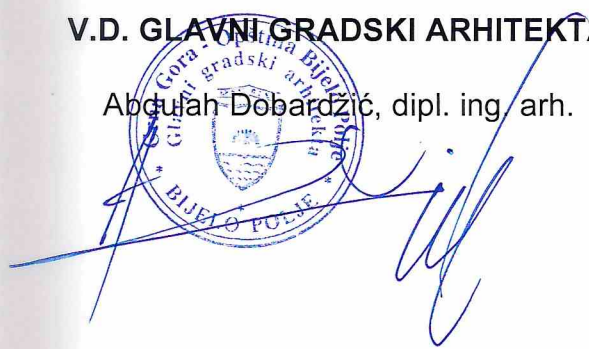
Pri obrazlaganju ovog rješenja, Služba glavnog gradskog arhitekta ukazuje da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjenja stranke o rezultatima ispitnog postupka, budući da je zahtjev stranke u cjelosti usvojen (član 113 Zakona o upravnom postupku).

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 8 dana od prijema istog, preko Službe glavnog gradskog arhitekta.

V.D. GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA

Abdulah Dobardžić, dipl. ing. arh.



Dostavljeno:

- Skoko Mevludinu;

- arhivi.