



Crna Gora
Opština Bijelo Polje
Služba glavnog gradskog arhitekta

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

Broj: UP 17-332/25- 96/2

9. 10. 2025 godine.

Za: **PEPELJAK ARMAN**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/25 - 96 od 10. 9. 2025 godine.

Predmet: Dostava rješenja.

Poštovani,

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji, o odbijanju zahtjeva za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, individualnog stambenog objekta sa poslovanjem, na katastarskoj parceli broj 688 KO Potkrajci u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi” broj 7/14, „Službeni list CG”, br. 96/22).

Službeno

Abdulah Dobardžić dipl.ing.arh.
V.D.Glavnog gradskog arhitekta

Prilog: Rješenje broj: UP 17-332/25-96/2 od 9. 10. 2025 godine.



Crna Gora
Opština Bijelo Polje
Služba glavnog gradskog arhitekta

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

Broj: UP 17-332/25-96/2

Bijelo Polje 9. 10. 2025 godine.

Služba glavnog gradskog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 stav 1, 2 i 3 i člana 23, Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“ broj 19/25 i 92/25), 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 Pepeljak Armana iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta individualnog stambenog objekta sa poslovanjem, na katastarskoj parceli broj 688 KO Potkrajci u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 7/14, „Službeni list CG“, br. 96/22), donosi:

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev broj UP 17-332/25-96 od 10. 9. 2025 godine, investitora Pepeljak Armana iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, individualnog stambenog objekta sa poslovanjem, na katastarskoj parceli broj 688 KO Potkrajci u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 7/14, „Službeni list CG“, br. 96/22).

Obrazloženje

Aktom broj UP 17 - 332/25 - 96 od 10. 9. 2025 godine, Službi glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, obratio se Pepeljak Arman iz Bijelog Polja, zahtjevom za saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, individualnog stambenog objekta sa poslovanjem, na katastarskoj parceli broj 688 KO Potkrajci u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 7/14, „Službeni list CG“, br. 96/22).

Uz zahtjev imenovani je dostavio idejno rješenje arhitektonskog projekta, individualnog stambenog objekta sa poslovanjem, u zaštićenoj digitalnoj formi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta „A-TIM STUDIO“ d.o.o. Podgorica, dana 5. 9. 2025. godine, u 19:47:03 +02'00”.

Služba Glavnog gradskog arhitekta je razmotrila predmetni zahtjev i odlučila kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

Odredbom člana 22 stav 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“ broj 19/25), 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.

Članom 10 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“ broj 19/25), 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.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju i predmetni planski dokument, Služba glavnog gradskog arhitekta je utvrdila sljedeće nedostatke:

Urbanističko-tehničkim uslovima broj 06/5-332/24-703/4-248 od 24.1.2025. godine izdatim od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, tačkom 7.2. u dijelu Pravila parcelacije, propisano je da veličina urbanističke parcele u odnosu na koju se računaju urbanistički parametri iznosi minimalno 300 m² a maksimalno 600 m². Kako je na predmetnoj parceli evidentiran postojeći objekat površine u osnovi 107 m², planirani objekat u pretpostavljenim kapacitetima izlazi iz okvira zadatih urbanističkih parametara (indeks zauzetosti);

Istim urbanističko-tehničkim uslovima, tačkom 20. u dijelu Smjernica za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja utvrđeno je da kod objekata treba primjenjivati arhitektonske oblike i forme, kao i materijale koji odgovaraju arhitektonskom nasljeđu pojedinih naselja. Arhitektura i materijalizacija objekta treba da bude usklađena sa funkcijom, klimatskim i graditeljskim kontekstom, kao i sa pejzažem. Oblikovanje krovnih ravni i izbor krovnog pokrivača, tekstura i boja važan su element arhitektonike građene sredine. U tom smislu, voditi računa o primjeni onih formi i načina pokrivanja koji su dominantni u postojećim strukturama. Oblikovanje objekata treba da proizilazi iz potreba konkretne funkcije (stambeni, privredni, društveni i dr.), bioklimatskog konteksta i poštovanja pejzažnih karakteristika i graditeljskih vrijednosti.

O gore navedenom, investitor je obaviješten aktom ovog javnopravnog organa broj: UP 17-332/25-96/1 od 1. 10. 2025 godine, gdje je ostavljen rok od 5 (pet) dana, od dana prijema obavještenja, da se shodno članu 111 Zakona o upravnom postupku, može izjasniti o rezultatima ispitnog postupka u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik u prostorijama ovog javnopravnog organa.

Član 105 stav 3 Zakona o upravnom postupku propisuje: “Stranka je dužna da iznese tačno, istinito i određeno činjenično stanje na kojem temelji svoj zahtjev, da za svoje navode predloži dokaze i po mogućnosti ih podnese, osim ako se radi o zakonskim pretpostavkama i opšte poznatim činjenicama ili se o podacima koji predstavljaju dokazi, vode službene evidencije. Ako stranka ne postupi na način iz stava 3 ovog člana, ovlašćeno službeno lice će odrediti da to učini u primjerenom roku. Ako stranka na čiji zahtjev je pokrenut upravni postupak u roku iz stava 4 ovog člana ne predloži, odnosno ne podnese dokaze u skladu sa stavom 3 ovog člana, ovlašćeno službeno lice će taj zahtjev rješenjem odbiti”.

Članom 112 Zakona o upravnom postupku je propisano da se o rezultatima ispitnog postupka stranka može izjasniti u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik kod javnopravnog organa u roku koji utvrdi javnopravni organ. Rok iz stava 1 ovog člana ne može biti kraći od tri niti duži

od osam dana. Ako se stranka ne izjasni o rezultatima ispitnog postupka, javnopravni organ će donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke.

Članom 116 Zakona o upravnom postupku, propisano je kada je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ zahtjev može usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

Kako se podnosilac zahtjeva, u ostavljenom roku od pet dana (koji rok je istekao), nije izjasnio o rezultatima ispitnog postupka (dokaz: dostavnica o prijemu obavještenja broj: UP 17-332/25-96/1 od 1. 10. 2025 godine, sa datumom prijema od strane primaoca-potpis od 3. 10. 2025 godine), to je ovaj javnopravni organ u skladu sa članom 112 stav 3, članom 105 stav 5 i članom 116 Zakona o upravnom postupku, a s pozivom na član 22, 23 i 25 Zakona o izgradnji objekata, donio odluku 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 15 dana od prijema istog, preko službe glavnog gradskog arhitekta.

V.D. GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE

Abdulah Dobardžić, dipl. ing. arh.



Dostavljeno:

- Pepeljak Arman;
- arhivi.