



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 17-332/25- 94/1

24. 9. 2025 godine.

Za: **PEŠIĆ VUČKO**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/25 - 94 od 9. 9. 2025 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 objekata u seoskom turizmu koji su u funkciji turističkog smještaja, projektovano od strane „BUILDING BIRO“ d.o.o. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 8. 9. 2025. godine u 09:45:51 +02'00" na lokaciji - katastarskim parcelama broj 609/4 i 613/2 KO Muslići, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi" broj 7/14, „Službeni list CG", br. 96/22).

S poštovanjem,

Abdulah Dobardžić, dipl.ing.

V. D. Glavnog gradskog arhitekta

Prilog: Rješenje broj: UP 17-332/25-94/1 od 24. 9. 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- 94/1

Bijelo Polje, 24. 9. 2025 godine.

Služba glavnog gradskog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 stav 1, 2 i 3, člana 23 i člana 25, Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“ broj 19/25), 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 Pešić Vučka iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje objekata u seoskom turizmu koji su u funkciji turističkog smještaja, na lokaciji - katastarskim parcelama broj 609/4 i 613/2 KO Muslići, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 7/14, „Službeni list CG“, br. 96/22), donosi:

RJEŠENJE

I - **Daje se saglasnost**, podnosiocu zahtjeva **Pešić Vučko** iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje objekata u seoskom turizmu koji su u funkciji turističkog smještaja, projektovano od strane „BUILDING BIRO“ d.o.o. Bijelo Polje, na katastarskim parcelama broj 609/4 i 613/2 KO Muslići, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 7/14, „Službeni list CG“, br. 96/22), 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 arhitekta broj UP 17-332/24-47/3 od 17.5.2024 godine.

Obrazloženje

I - Aktom broj UP 17-332/25-94 od 9. 9. 2025. godine, Službi glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, obratio se Pešić Vučko iz Bijelog Polja, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje objekata u seoskom turizmu koji su u funkciji turističkog smještaja, na lokaciji - katastarskim parcelama broj 609/4 i 613/2 KO Muslići, 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 izgradnje objekata u seoskom turizmu koji su u funkciji turističkog smještaja, u zaštićenoj digitalnoj formi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta „BUILDING BIRO“ d.o.o. Bijelo Polje, dana 8. 9. 2025. godine, u 09:45:51 +02'00”.

Sastavni dio idejnog rješenja su Urbanističko – tehnički uslovi broj 06/4-332/23-306-39/4 od 13. 9. 2023. godine, izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje.

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 arhitekta 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.

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.

Shodno članu 8 stav 2, Zakona o Izgradnji objekata (Sl. List br. 19/25), tehničku dokumentaciju izraditi u skladu sa urbanističko – tehničkim uslovima, zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Nadalje, članom 10 tog 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 arhitekta je razmotrila predmetni zahtjev i dostavljeno idejno rješenje i odlučila kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

U smislu oblikovanja objekti su projektovani kao jednostavna kompozicija koja upotrebom savremenih materijala ne narušava vrijednosti prostora. Ovakvo projektantsko rješenje proisteklo je iz zatečene konfiguracije terena kao i blizine rijeke Ljuboviđe koja u jednom periodu godine poplavi okolni teren. Vizija je da se što više sačuva prirodni ambijent.

Nadalje, uvidom u dostavljeno idejno rješenje, utvrđeno je da je planirana izgradnja objekata u seoskom turizmu koji su u funkciji turističkog smještaja (pet bungalova), na lokaciji - katastarskim parcelama broj 609/4 i 613/2 KO Muslići, (ukupne površine 9263 m²), spratnosti P+0 i P+Pk (planom propisano: dvije nadzemne etaže), bruto razvijene građevinske površine 167,58 m², (planom propisano da ukoliko se rade zasebni objekti tipa bungalova, BGP pojedinačnog objekta je 48 m², a maksimalna površina pod objektom 24 m²). Ostvareni indeks zauzetosti iznosi 0,01 (planom propisan 0,4). Ostvareni indeks izgrađenosti iznosi 0,01 (planom propisan 0,8).

Objekti su propisno udaljeni od susjednih parcela kao i od regulacije, shodno uslovima koji se odnose na građevinsku liniju. Na predmetnoj lokaciji obezbijeđeno je šest (6) parking mjesta, sa predviđenim uređenjem okoliša oko objekta. U okviru zone za izgradnju izvan građevinskog područja na poljoprivrednom zemljištu kao i na šumskom zemljištu, neophodno je obezbijediti minimum 40% zelenih površina. Idejnim rješenjem ostvaren procenat ozelenjavanja iznosi 80%, što je u okvirima parametara datog kroz plansku dokumentaciju.

U funkcionalnom smislu planirani objekti su za potrebe seoskog turizma u funkciji turističkog smještaja. Planirana namjena objekta (objekti u seoskom turizmu koji su u funkciji turističkog smještaja) je u skladu sa Prostorno urbanističkim planom Opštine Bijelo Polje, budući da se katastarska parcela 613/2 nalazi u zoni planiranoj za izgradnju izvan građevinskog područja

na poljoprivrednom zemljištu, dok se katastarska parcela 609/4 nalazi u zoni planiranoj kao šumske površine.

Shodno navedenom, te uvidom u priloženu tehničku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja arhitektonskog projekta izgradnje objekata u seoskom turizmu koji su u funkciji turističkog smještaja, 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 podnosiocu zahtjeva Pešić Vučko iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje objekata u seoskom turizmu koji su u funkciji turističkog smještaja, na lokaciji - katastarskim parcelama broj 609/4 i 613/2 KO Muslići, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi” broj 7/14, „Službeni list CG”, br. 96/22), 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 – Pešić Vučko iz Bijelog Polja je aktom broj UP 17-332/24-47 od 24. 4. 2024. godine, podnio Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju objekata za smještaj u seoskom turizmu koji su u funkciji turističkog smještaja, na lokaciji - katastarskim parcelama broj 609/4 i 613/2 KO Muslići, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi” broj 7/14, „Službeni list CG”, br. 96/22). Nakon što je Služba glavnog gradskog arhitekta dana 17.5.2024. godine, donijela Rješenje o davanju saglasnosti broj UP 17-332/24-47/3 u odnosu na gore navedeni zahtjev, imenovani je izvršio promjenu idejnog rješenja, shodno čemu je podnio novi zahtjev za davanje saglasnosti broj UP 17-332/25-94 od 9.9.2025. godine. Shodno drugačije utvrđenom činjeničnom stanju u postupku po zahtjevu broj UP 17-332/25-84 u odnosu na zahtjev broj UP 17-332/24-47, ovaj javnopravni organ je našao da se rješenje o davanju saglasnosti broj UP 17-332/24-47/3 od 17.5.2024. 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.

U postupku izrade Glavnog projekta, a prije podnošenja zahtjeva za dobijanje građevinske dozvole, investitor je dužan da pribavi sve neophodne saglasnosti.

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

V.D. GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA

Abdulah Dobardžić, dipl. ing. arh.

Dostavljeno:

- Pešić Vučko;

- arhivi

