



Broj: UP 17-332/26-53/1

15. 6. 2026. godine.

Za: **D.O.O. „FOCUS PRECIS“ Bijelo Polje**

Veza: Vaš zahtjev broj UP 17-332/26-43 od 29. 4. 2026 godine.

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka.

Poštovani,

Aktom broj UP 17-332/26-53 od 14. 5. 2026. godine, Službi glavnog gradskog arhitekta, podnijeli ste zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje prodavnice robe široke potrošnje sa magacinom, izrađeno od strane „INTESA GROUP“ iz Bijelog Polja, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 14. 5. 2026. godine, u 14:12:23 +02'00", na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 949 i 950 KO Njegnjevo u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi" broj 7/14) i Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi" broj 96/22).

Odredbom člana 22 stav 2 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 19/25, 92/25 i 160/25), 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, te 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 tačka 1 ovog Zakona propisano je da glavni gradski arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta iz stava 1 ovog člana, koji se odnosi na zgrade do 3000m² bruto građevinske površine, osim hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta. Poslove iz stava 2 ovog člana, glavni gradski arhitekta vrši kao prenesene poslove (član 22 stav 3).

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata, data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i



način građenja objekta, a stavom 2 istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim Zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 9 stav 1 tačka 1 ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 8 stav 2 i 3 ovog Zakona, čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju idejnog rješenja, kao i predmetnu plansku dokumentaciju, Prostorno urbanistički plan Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi” broj 7/14) i Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi” broj 96/22), Služba glavnog gradskog arhitekta je utvrdila sljedeće:

Urbanističko-tehničkim uslovima br. 06/5-332/24-241/8-97 od 24.04.2024. godine, izdatim od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje u dijelu koji se odnosi na **planirano stanje – namjenu parcele odnosno lokacije**, tačke 7, 7.1, navedeno je da se predmetna lokacija nalazi van zahvata Generalnog urbanističkog rješenja, u području za koje se primjenjuju smjernice za izgradnju u okviru građevinskog područja seoskih naselja. Dalje je propisano da je **pretežna namjena u ruralnim naseljima unutar građevinskog područja stanovanje male gustine (SMG)**, u okviru koje je, između ostalog, dozvoljena izgradnja prodavnica i zanatskih radnji koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja. Takođe je propisano da se poslovni sadržaji mogu organizovati i u prizemljima i mezaninima stambenih objekata.

Nadalje, urbanističko – tehničkim uslovima u tački 7.2. Pravila parcelacije određena je minimalna površina dijela katastarske parcele za individualno stanovanje od 400 m², a maksimalna 625 m², za koji su propisani odgovarajući indeksi, a na osnovu kojih je potrebno izvršiti obračun urbanističkih parametara (indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti). U dostavljenom Idejnom rješenju nije prikazan obračun urbanističkih parametara u odnosu na stambeni dio parcele, zbog čega je potrebno izvršiti korekciju i usklađivanje dokumentacije sa planskim smjernicama.

Takođe, smjernicama za izgradnju u okviru građevinskog područja seoskih naselja propisano je da se obračun urbanističkih parametara za zonu stanovanja male gustine (SMG) vrši u odnosu na stambeni dio parcele (dvorište), čija površina, navedena urbanističko – tehničkim uslovima u tački 7.2. Pravila parcelacije, iznosi minimalno 400 m², a maksimalno 625 m². U dostavljenom Idejnom rješenju nije prikazan obračun urbanističkih parametara u odnosu na stambeni dio parcele, zbog čega je potrebno izvršiti korekciju i usklađivanje dokumentacije sa planskim smjernicama.

Uvidom u dostavljeno Idejno rješenje utvrđeno je da je projektovan samostalni poslovni objekat – **prodavnica robe široke potrošnje sa magacinom**, pri čemu predloženo rješenje nije usklađeno sa pretežnom namjenom zone definisanom planskim dokumentom i Urbanističko-tehničkim uslovima

Shodno navedenom, a saglasno članu 111 Zakona o upravnom postupku (Sl.list br.56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), obavještavate se o rezultatima ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, i na isti se možete izjasniti u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik u prostorijama ovog javnopravnog organa u roku od 5 (pet) dana od dana prijema ovog obavještenja.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju, ovaj javnopravni organ će saglasno članu 112 stav 3 navedenog Zakona, donijeti rješenje bez Vašeg izjašnjenja.

S poštovanjem,

Abdulah Dobardžić, dipl.ing.arh.
V. D. Glavni gradski arhitekta

Dostavljeno:

- D.O.O. „FOCUS PRECIS“ Bijelo Polje;
- arhivi.

