



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- 53/2

30. 6. 2026. godine

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

Veza: Vaš zahtjev broj 17- 332/26- 53 od 14. 5. 2026. godine

Predmet: Dostava rješenja.

Poštovani,

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji, o odbijanju zahtjeva za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, prodavnice robe široke potrošnje, 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, „Službeni list CG”, br. 96/22).

S poštovanjem,

Abdulah Dobardžić, dipl.ing. arh.

V.D.Glavnog gradskog arhitekta

Prilog: Rješenje broj: UP 17- 332/26- 53, 2 od 30. 6. 2026. godine



Broj: UP 17-332/26-53/2

Bijelo Polje 30. 6. 2026. godine

Služba glavnog gradskog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22, 23 i člana 25, Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“ broj 19/25, 92/25 i 160/25), 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 DOO „Fokus Precis“ iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta prodavnice robe široke potrošnje, 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, „Službeni list CG“, br. 96/22), donosi:

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev broj UP 17-332/26-53 od 14. 5. 2026. godine, investitora DOO „Fokus Precis“ iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta prodavnice robe široke potrošnje, 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, „Službeni list CG“, br. 96/22).

Obrazloženje

Aktom broj UP 17- 332/26- 53 od 14. 5. 2026. godine, Službi glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, obratio se DOO „Fokus Precis“ iz Bijelog Polja, zahtjevom za saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, prodavnice robe široke potrošnje, 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, „Službeni list CG“, br. 96/22).

Uz zahtjev imenovani je dostavio idejno rješenje arhitektonskog projekta, u zaštićenoj digitalnoj formi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta „INTESA GROUP“ DOO iz Bijelog polja, dana 14. 5. 2026. godine, u 14:12:23 +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, 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 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

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, 92/25 i 160/25), 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 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 svakodnevnom 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.

O gore navedenom, investitor je obaviješten aktom ovog javnopravnog organa broj: UP 17 332/26- 53/1 od 15. 6. 2026. 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, ovlašteno 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, ovlašteno 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 17-332/26- 53/1 od 15. 6. 2026. godine, sa datumom prijema od strane primaoca- potpis od 22. 6. 2026. 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:

- DOO „Fokus Precis“;
- arhivi.