



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- 81/1

13. 8. 2026. godine

Za: **MAHMUTOVIĆ KENAN**

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/26 - 81 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 izgradnje turističko-ugostiteljskog kompleksa etno sela i kampinga, projektovano od strane d.o.o. "ARHINGinženjering" Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 15. 6. 2026. godine, u 13:55:21 +02'00" na lokaciji- katastarskoj parceli broj 166/1 KO Gubavač, u zahvatu - Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi" broj 7/14 i „Sl. list CG" broj 96/22), donosi:

S poštovanjem,

Am. Abdulah Dobardžić, dipl.ing.
VD Glavnog gradskog arhitekta

Prilog: Rješenje broj: UP 17- 332/26- 81/1 od 12. 8. 2026. godine



Broj: UP 17 - 332/26 - 81/1

Bijelo Polje, 13. 8. 2026. godine

Služba glavnog gradskog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 stav 1, 2 i 3, člana 23 i 25, 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 Mahmutović Kenana iz Bijelog Polja, za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta, turističko- ugostiteljskog kompleksa etno sela i kampinga, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 166/1 KO Gubavač, u zahvatu - Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 7/14 i „Sl. list CG“ broj 96/22), donosi:

RJEŠENJE

Investitoru **Mahmutović Kenanu** iz Bijelog Polja, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta, turističko-ugostiteljskog kompleksa etno sela i kampinga na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 166/1 KO Gubavač, u zahvatu - Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 7/14 i „Sl. list CG“ broj 96/22)) - u pogledu usaglašenosti sa urbanističko – tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja 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- 81 od 17. 7. 2026. godine, Službi glavnog gradskog arhitekta Opštine Bijelo Polje, obratio se Mahmutović Kenan iz Bijelog Polja, zahtjevom za saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta turističko- ugostiteljskog kompleksa etno sela i kampinga na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 166/1 KO Gubavač, u zahvatu - Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi“ broj 7/14 i „Sl. list CG“ broj 96/22).

Uz zahtjev imenovani je dostavio idejno rješenje arhitektonskog projekta turističko-ugostiteljskog kompleksa etno sela i kampinga, u zaštićenoj digitalnoj formi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, d.o.o. „ARHINGinženjering“ Bijelo Polje, dana 15. 6. 2026. godine, u 13:55:21 +02'00”.

Sastavni dio idejnog rješenja su Urbanističko – tehnički uslovi broj 06/5-332/26-811/25-231/9 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.

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, utvrđeno je izgradnju objekata treba projektovati u duhu i u skladu sa ambijentom, kao i u skladu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata. 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. Krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni. Za sve objekte se preporučuju kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. U tom smislu voditi računa o primjeni onih formi i načina pokrivanja koji su dominantni u postojećim strukturama. Pri oblikovanju objekata ostvariti vizuelnu harmoniju sa prirodnim okruženjem, interakciju sa prirodnim ekološko-geološkim karakteristikama, izgled objekta u skladu sa kulturnim okruženjem u kojem funkcioniše, sjediniti kulturne motive i tradicionalne stilove gdje god je to moguće, poštovati principe tradicionalne, izvorne arhitekture u projektovanju i asimiliranje u lokalni kulturni kontekst. U izgradnji objekta treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način, prirodne materijale i dr.

Nadalje, Izmjenama i dopunama PUP-a opštine Bijelo Polje, predmetna parcela se nalazi u zoni „Bistrička dolina” u okviru lokacije br. 3 planirane namjene turizam (T). Na ovim lokacijama objekti se mogu graditi prema uslovima definisanim planom za namjenu turizam (direktne smjernice sa urbanističkim parametrima. Maksimalna spratnost objekata za smještaj turista je 2 nadzemne etaže. Ukoliko se rade zasebni objekti tipa bungalova, maksimalna površina pod pojedinačnim objektom je 24m² a maksimalna BRGP 48M². Rastojanje od susjednih objekata je 5,0m. Objekti su isključivo samostojeći, a maksimalna spratnost pomoćnih objekata je jedna nadzemna etaža. Udaljenost objekata od pristupnih puteva je 5m, a udaljenost objekata od ivice parcele je 5m. Uslovi za izgradnju etno sela: minimalna površina kompleksa 1,00 ha; maksimalna BRGP 1000 m² od kojih je 500m² za smještajne jedinice, a ostalo za druge namjene; Maksimalni indeks zauzetosti na nivou kompleksa 0,30, a maksimalni indeks izgrađenosti 0,6; U okviru kompleksa moguće je graditi objekte za prateće sadržaje (info punktsa prodajnim prostorom za suvenire, uslužno ugostiteljski objekti i sl.); U okviru kompleksa je moguće graditi restoran, nadstrešnica, vodenica i slični objekti a maksimalna spratnost ovih objekata je jedna nadzemna etaža (P ili Su).

Građevinska linija prema lokalnom putu iznosi 10 m. Minimalna udaljenost slobodno stojećeg objekta iznosi 5m od granice susjedne parcele. Građevinska linija prema rijeci Bistrici je na rastojanju od 10 m. Objekti se postavljaju na ili iza građevinske linije.

Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele ili u garaži u objektu. Za područje zahvata PUP-a (bez područja generanih urbanističkih rješenja) primjenjuju se sljedeći normativi: stanovanje (na 1000m²) 8pm (lokalni uslovi min 6 a max 9pm); proizvodnja (na 1000m²) 10pm (3-12pm); fakulteti (na 1000m²) 15pm (5-18pm); poslovanje (na 1000m²) 15pm (5-20pm); trgovina (na 1000m²) 30pm (20-40 pm); hoteli (na 1000m²) 15 pm (10-20 pm), restorani (na 1000m²) 60 pm (20-100. pm); za sportske dvorane, stadione i sl. (na 100 posjetilaca 12 pm).

Uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta, konstatovano je da je projektovani turističko-ugostiteljski kompleks etno selo i kamping u skladu sa planiranom namjenom, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 166/1 KO Gubavač (ukupne površine 15 093 m²), bruto razvijene građevinske površine – 499,8 m² za smještajne jedinice i 175,57 m² za druge namjene. Ostvareni indeks zauzetosti iznosi 0.03 (propisan 0.30), ostvareni indeks izgrađenosti iznosi 0.04 (propisan 0.60), te spratnosti P i P+1 (zadato dvije nadzemne etaže za smještaj turista i jedna nadzemna etaža za pomoćne objekte). Objekti su projektovani u okviru zadatah građevinskih linija. Ostvarena površina ozelenjavanja parcele je 10 120 m² (67,1%) dok je broj parking mjesta u okviru parcele 60, što je u skladu sa UTU.

U smislu oblikovanja, svi objekti su svojim dimenzijama, proporcijama i izborom materijala skladno integrisani u postojeći kontekst. Servisni objekat projektovan je kao prizemni objekat pravougaone osnove dimenzija 11,23m × 6,93m. Nosivu konstrukciju objekta čini armiranobetonski konstruktivni sistem. Objekat je pokriven četvorovodnim krovom, sa krovnim pokrivačem od crijepa Continental 9. Fasadne površine obložene su kamenom oblogom, čime je ostvarena usklađenost objekta sa prirodnim okruženjem i ambijentom kompleksa. Na južnoj fasadi pozicioniran je ulaz u veliki vešeraj, dok se na sjevernoj fasadi nalaze ulazi u pomoćni vešeraj (za korisnike kampa) i kuhinju. Na istočnoj fasadi projektovani su ulazi u sanitarni blok sa tuševima, kao i prostoriju za pražnjenje kamp otpada. Zapadna fasada sadrži glavni ulaz u kancelarijski prostor, odnosno recepciju objekta. Napomena: Predložena materijalizacija objekta je uslovna. Konačan izbor konstruktivnog sistema i materijala biće definisan glavnim projektom, pri čemu je moguća primjena drvene konstrukcije, montažnih panela ili drugih adekvatnih sistema građenja. Bungalov objekti tipa A projektovani su kao prizemni objekti pravougaone osnove dimenzija 6,20m × 3,80m, drvene konstrukcije. Objekat je pokriven asimetričnim dvovodnim krovom čije su krovne ravni nagiba 60° i 35°. Planiran je krovni pokrivač od falcovanog lima - sive boje RAL 7016 (antracit). Bočne fasade objekta obložene su istim materijalom kao i krov, čime je ostvareno jedinstveno materijalizovano rješenje. Prednja i zadnja fasada obložene su drvenim fasadnim oblogama sa pažljivo pozicioniranim otvorima. Na frontalnoj fasadi projektovane su velike staklene površine koje omogućavaju maksimalno korišćenje prirodnog osvjettljenja i usmjeravaju vizure prema rijeci i okolnom pejzažu. Bungalov objekti tipa B projektovani su na istom arhitektonsko-oblikovnom principu, kao objekti pravougaone osnove dimenzija 5,24 × 4,55 m, spratnosti P+1. Konstrukcija, materijalizacija i oblikovanje fasada usklađeni su sa objektima tipa A, čime je ostvarena jedinstvena arhitektonska cjelina. Pristup spratnoj etaži omogućen je unutrašnjim stepeništem, dok je glavni ulaz u objekat pozicioniran na bočnoj fasadi sa zasebnim prilazom. Šadrvan je projektovan kao prizemni objekat kružne osnove radijusa 4,45 m, izveden u drvenoj materijalizaciji. Konstrukcija objekta je drvena, prilagođena obliku kružne osnove, sa čeličnim profilima koji statički ukružuju objekat. Unutrašnji prostor organizovan je sa kružno postavljenim drvenim klupama za sjedenje, kao i centralno pozicioniranim drvenim stolovima, čime je obezbijeđen funkcionalan prostor za odmor i okupljanje korisnika. Krovna konstrukcija je kružnog oblika i natkriva objekat, pri čemu je u centralnom dijelu ostavljen otvor koji omogućava prirodno osvjettljenje i ventilaciju prostora.

Shodno navedenom, te uvidom u priloženu tehničku dokumentaciju, Služba glavnog gradskog arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja arhitektonskog projekta izgradnje stambenog objekta, 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 investitoru Mahmutović Kenanu iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta turističko-ugostiteljskog kompleksa etno sela i kampinga na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 166/1 KO Gubavač, u zahvatu - Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi” broj 7/14 i „Sl. list CG” broj 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).

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.

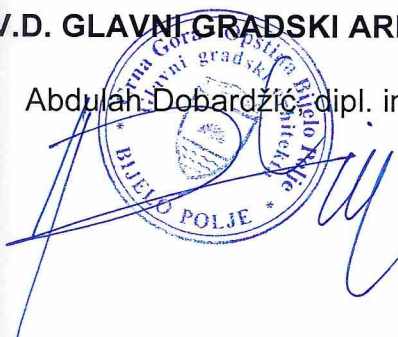
Pri obrazlaganju ovog rješenja, Služba glavnog gradskog arhitekta ukazuje da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjenja stranke o rezultatima ispitnog postupka, budući da je zahtjev stranke u cjelosti usvojen (član 113 Zakona o upravnom postupku).

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. inž. arh.



Dostavljeno:

- Mahmutović Kenanu;

- arhivi.