



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-1990/2
Подгорица, 28.04.2026. године

БРВЧАК ХАЈРИЗ

БАР

Илино 66

Доставља се рјешење број и датум горњи.

МИНИСТАР
Славен Радуновић



Сагласна:

**В Д ГЕНЕРАЛНЕ ДИРЕКТОРИЦЕ ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

Mirjana
Ђуришић

Digitally signed by
Mirjana Đurišić
Date: 2026.04.28 14:03:12
+02'00'

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-1990/2
Подгорица, 28.04.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат Главног државног архитекте, на основу члана 8, 10, 22 и 25 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) као и члана 18 Закона о управном поступку („Службени лист Црне Горе“ број, 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), рјешавајући по захтјеву подносиоца Брчвак Хајриза, за давање сагласности на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране ДОО „INTESA GROUP“ Бијело Поље, за изградњу стамбено пословног објекта број 3 на катастарским парцелама број 1131/4, 1131/5, 1129/1, 1128/1, 1293/4, 1125/1, 1124/1, 1293/3, 1123/3, 1128/5, 1127/1, 1126/1, 1125/3, 1124/5, 1124/2, 1293/2 КО Бијело Поље, које чине УП 205, зона 3, у захвату Детаљног урбанистичког плана Централне зоне - измјене и допуне („Службени лист Црне Горе“, општински прописи број 11/18), општина Бијело Поље, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева Брчвак Хајризу, на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране ДОО „INTESA GROUP“ Бијело Поље, овјерено електронским потписом пројектанта дана 17.02.2026. године у 08:33:02 +01'00', за изградњу стамбено пословног објекта број 3 на катастарским парцелама број 1131/4, 1131/5, 1129/1, 1128/1, 1293/4, 1125/1, 1124/1, 1293/3, 1123/3, 1128/5, 1127/1, 1126/1, 1125/3, 1124/5, 1124/2, 1293/2 КО Бијело Поље, које чине УП 205, зона 3, у захвату Детаљног урбанистичког плана Централне зоне - измјене и допуне („Службени лист Црне Горе“, општински прописи број 11/18), општина Бијело Поље, укупне бруто развијене грађевинске површине 3.167,47 м² (планом задато 7.486,21 м²), индекс изграђености 3,02 (планом задато 3,20), површине под објектом 1.401,00 м² (планом задато 1.403,66 м²), индекс заузетости 0,60 (планом задато 0,60), спратности -2ПО+ПО+П+4+Тв, (планом задато до Пв+4) - у погледу усаглашености са смјерницама за обликовање и материјализацију и основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност, односно висина објекта и однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Образложење

Актом број 05-332/26-1990/1 од 17.02.2026. године, Директорату Главног државног архитекте овог Министарства, обратио се Брчвак Хајриз, за давање сагласности на измјену идејног рјешења која се односи на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране ДОО „INTESA GROUP“ Бијело Поље, за изградњу стамбено пословног објекта на катастарским парцелама број 1131/4, 1131/5, 1129/1, 1128/1, 1293/4, 1125/1, 1124/1, 1293/3, 1123/3, 1128/5, 1127/1, 1126/1, 1125/3, 1124/5, 1124/2, 1293/2 КО Бијело Поље, које чине УП 205, зона 3, у захвату Детаљног урбанистичког плана Централне зоне - измјене и допуне („Службени лист Црне Горе“, општински прописи број 11/18), општина Бијело Поље, на које је дата сагласност Рјешењем број: 09-332/23-8115/5 донесеним од стране Министарства екологије, просторног планирања и урбанизма, Директората за спровођење државних смјерница у области архитектуре, дана 27.03.2024. године.

Директорат главног државног архитекте овог Министарства, размотрио је предметни захтјев и одлучио као у диспозитиву рјешења, а ово из сљедећих разлога:

Чланом 22 став 1 тачке 1 и 2 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) утврђена су овлашћења Главног државног архитекте а нарочито да даје сагласност на: 1) идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000 м² и више, хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездица и туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, градског парка и објекта из члана 15 став 2 овог закона, у погледу усаглашености са: урбанистичко-техничким условима, у дијелу обликовања и материјализације; основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта); 2) идејно рјешење пројекта архитектуре привременог објекта за који се израђује главни пројекат, у односу на обликовање, материјализацију и урбанистичке параметре из програма из члана 72 став 5 овог закона.

Чланом 8 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), дата је дефиниција техничке документације и утврђено да је иста скуп писане, нумеричке и графичке документације којом се утврђује концепција, услови и начин грађења објекта а ставом 2 истог члана Закона је утврђено да се иста израђује у складу са урбанистичко-техничким условима који се преузимају у складу са законом којим се уређује уређење простора, овим законом, посебним прописима и правилима струке. Чланом 9 став 1 тачка 1 овог Закона, прописано је да врсту техничке документације чини, између осталог и идејно рјешење, што у складу са цитираним чланом 8 став 2 Закона чини обавезност усклађености идејног рјешења као врсте техничке документације са урбанистичко-техничким условима, овим законом, посебним прописима и правилима струке.

Чланом 10 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), наведено је да се идејним рјешењем утврђује генерална концепција за изградњу објекта, а нарочито: уклапање објекта у простор; положај објекта у оквиру локације и према сусједним објектима; 3Д визуелизација објекта; услови и рјешења прикључења објекта на саобраћајну, инсталациону и другу инфраструктуру и уређење локације.

Чланом 41 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), утврђено је да се на дијелу урбанистичке парцеле може градити ако недостајући дио урбанистичке парцеле не утиче на функционалност и приступ објекту и уз услов да се индекси заузетости и изграђености утврђени за урбанистичку парцелу, у зависности од намјене, умањују за недостајући дио урбанистичке парцеле и да је испуњен услов минималне површине урбанистичке парцеле сходно планираној намјени.

Уз захтјев, именовани је доставио овом Министарству – Урбанистичко техничке услове број 032-352-1581-06/5-82/2-18 издате од стране Општине Бијело Поље, Секретаријата за уређење простора, дана 02.07.2018. године, Изјаву пројектанта са табеларним приказом задатих и остварених урбанистичких параметара; Изјаву овлашћене геодетске организације и измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу објекта у заштићеној дигиталној форми.

Директорат главног државног архитекте овог Министарства, размотрио је предметни захтјев и одлучио као у диспозитиву рјешења, а ово са сљедећих разлога

Смјерницама из планског документа Детаљног урбанистичког плана Централне зоне - измјене и допуне („Службени лист Црне Горе“, општински прописи број 11/18), општина Бијело Поље, на урбанистичкој парцели УП 205, зона 3, планирана намјена су централне дјелатности (ЦД).

Површине за централне дјелатности ЦД

Површине за централне дјелатности су површине које су планским документом претежно намијењене смјештању централних - пословних, комерцијалних и услужних дјелатности и обиљежја су центара насеља.

Могу се градити и:

- угоститељски објекти и објекти за смјештај туриста;
- трговачки (тржни) центри, изложбени центри и сајмишта;
- пословне зграде и објекти за управу, културу, школство, здравствену и социјалну заштиту, вјерски објекти, објекти за спорт, рекреацију и сл.;
- привредни објекти, складишта, стоваришта, који не представљају битну сметњу претежној намјени;
- комунално-сервисни објекти јавних предузећа и привредних друштава који служе потребама подручја.

Изузетно од претежне намјене и компатибилно њој могу се градити:

- стамбени објекти и пословни апартмани;
- објекти и мреже инфраструктуре;
- паркинзи и гараже за смјештај возила запослених, корисника и посјетилаца;
- станице за снабдијевање моторних возила горивом (пумпне станице), у складу са техничким прописима.

Макс.спратност, урбанистички индикатори и хоризонтални габарити на парцелама намјене ЦД – централне дјелатности дати су у табеларним и графичким прилозима.

Минимално растојање објекта ЦД – централних дјелатности од сусједне урб.парцеле је 3 метра. Уз претходну сагласност власника сусједне парцеле, могуће је поставити дилатациони зид или заједнички зид на граници урбанистичке парцеле. Изузетак представљају објекти тржница на локацијама Нове и Старе пјаче, који су предвиђени за надградњу и реконструкцију до регулационе линије и којима није потребна сагласност власника сусједних парцела.

Могућа је фазност градње, којом се одређује техничко-технолошка и функционална цјелина грађења објекта а све у складу са чланом 76 Закона о планирању и изградњи објеката (Сл.лист ЦГ 64/17).

ЦД – површине за централне дјелатности - ГЛ ка улици је дефинисана координатама грађ. линија, а минимално растојање према сусједним парцелама износи 3,0 метра. Уз претходну сагласност власника сусједне парцеле, могуће је поставити дилатациони зид или заједнички зид на границу урбанистичке парцеле. Изузетно, грађевинска линија испод површине земље ГЛО, уколико је простор намијењен за гаражирање и техничке просторе, може бити максимално приближена на 1,0 метар граници сусједне урбанистичке парцеле уколико површина подземне етаже не прелази 80% површине урбанистичке парцеле.

Регулациона линија (РЛ) је линија која дијели јавну површину од површина намјењених за друге намјене. Растојање између двије регулационе линије дефинише профил саобраћајно инфраструктурног коридора. Грађевинска линија (ГЛ) је линија на, изнад и испод површине земље и воде, дефинисана графички и нумерички, која представља границу до које је могуће градити објекат.

Грађевинска линија испод земље (ГЛ 0) или воде је линија којом се утврђују габарити за подземне дијелове објекта или подземне објекте.

Грађевинска линија на земљи (ГЛ 1) је линија која дефинише границу до које је могуће планирати надземни дио објекта до висине приземља.

Грађевинска линија изнад земље (ГЛ 2) је линија којом се утврђује габарит за надземни до објекта изнад приземља као и за надземне објекте који не садрже приземну етажу (пасареле, надземни коридори и пјешачки прелази).

Код објеката којима се грађевинска на земљи (ГЛ 1) и грађевинска линија изнад земље (ГЛ 2) поклапају са регулационом линијом (РЛ), дозвољено је планирати конзолне испусте - еркере и балконе максималне дубине 1.80 м.

Површина обухваћена еркерима, лођама и балконима дио је бруто развијене грађевинске површине.

Фасадна површина еркера не смије прелазити 25% површине фасаде на којој су планирани.

Рјешавањем захтјева корисника за градњом нових или интервенцијама на постојећим објектима, уз стриктну контролу техничке документације и реализације, допринијеће се унапређењу архитектонских и ликовних вриједности самих објеката, а самим тим и укупне слике насеља и града.

Рашчишћавањем помоћних и разних других објеката у унутрашњости ткива (поготову стамбених блокова вишепородичног становања), добиће се слободни простори за озелењавање и уређење, независно од карактера власништва над земљиштем.

Потребно је архитектонске волумене објеката пажљиво пројектовати са циљем добијања хомогене слике насеља и града.

Висине објеката су дате на графичким прилозима кроз спратност објеката (која је дефинисана у поглављу „1.2 Нивелација и вертикални габарит“) уз претпостављен дисциплинован однос корисника, нарочито код новопланиране градње, водећи рачуна о сусједним објектима и општој слици насеља и града.

Фасаде објеката као и кровне покриваче предвидјети од квалитетног и трајног материјала и квалитетно уградити.

Није дозвољено појединачно застакљивање балкона, тераса и лођа на вишепородичним стамбеним објектима, као и друге грађевинске интервенције на фасадама, осим у случају јединствене интервенције за све етаже уз добијање претходне сагласности надлежног органа локалне самоуправе.

Комерцијални натписи и панои морају бити реализовани на високом ликовном нивоу, при чему је потребно водити рачуна да не дође до визуелног "загађења" рекламним паноиима (величина, колорит и број), те је потребно предлоге натписа и паноя прије уградње ставити на увид надлежном органу локалне самоуправе који одлучује о давању дозволе.

За све стамбене и пословне објекте се планирају кровови по избору пројектанта, а у складу са постојећом архитектуром.

Пројектовано рјешење је у складу са планом прописаним условима за архитектонско обликовање и материјализацију.

Саобраћај у мировању

У зони захвата плана паркирање за новопланиране објекте као и објекте који се реконструишу, треба рјешавати у оквиру сопствене урбанистичке парцеле, сходно нормативима:

- становање (на 1000 м²) -----8 пм (локални услови мин. 6, а макс. 9 пм);
- производња (на 1000 м²) ----- 10 пм (3-12 пм);
- факултети (на 1000 м²) ----- 15 пм (5-18 пм);
- пословање (на 1000 м²) ----- 15 пм (5-20 пм);
- трговина (на 1000 м²) ----- 30 пм (20-40 пм);

- хотели (на 1000 м²) ----- 15 пм (10-20 пм);
- ресторани (на 1000 м²) ----- 60 пм (20-100 пм);
- за спортске дворане, стадионе и сл. (на 100 посјетилаца) -----12 пм

На индивидуалним парцелама потребно је обезбијеђено мин. једно паркинг мјесто по стану. За дозвољене реконструкције равних кровова на постојећим објектима у центру, недостајући број паркинг мјеста може се остварити на јавним паркиралиштима уз надокнаду а према Одлуци локалног органа управе.

Паркирање може бити површинско на парцели или смјештено у сутерену/подруму или приземљу планираних објеката.

Гараже у сутерену/подруму треба повезати са приступном саобраћајницом излазно – улазним рампама макс. нагиба до 12%.

Паркирање на сопственој парцели може бити ријешено као површинско или организовано у вишеетажним подземним гаражама.

Подземне гараже је неопходно организовати на парцели објеката ван јавног земљишта.

Остварено паркирање у оквиру објекта број 3 у подрумској етажи предвиђено је 16 паркинг мјеста и 2 испред објекта од којих је једно предвиђено за особе са инвалидитетом, и испред објекта број 1 су планирана 2ПМ од којих је једно за особе са инвалидитетом.

Укупан број планираних паркинг мјеста за објекат број 1 и објекат број 3 је 20ПМ, у складу са планом прописаним параметрима.

Грађевинска линија према саобраћајници дата је у графичком прилогу плана - „Парцелација, регулација и нивелација“.

Увидом у идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране ДОО „INTESA GROUP“ БИЈЕЛО ПОЉЕ, овјерено електронским потписом пројектанта дана 17.02.2026. године у 08:33:02+01'00', за стамбено пословног објекта број 3 на катастарским парцелама број 1131/4, 1131/5, 1129/1, 1128/1, 1293/4, 1125/1, 1124/1, 1293/3, 1123/3, 1128/5, 1127/1, 1126/1, 1125/3, 1124/5, 1124/2, 1293/2 КО Бијело Поље, које чине УП 205, зона 3, у захвату Детаљног урбанистичког плана Централне зоне - измјене и допуне („Службени лист Црне Горе“, општински прописи број 11/18), општина Бијело Поље, укупне бруто развијене грађевинске површине 3.167,47 м² (планом задато 7.486,21 м²), индекс изграђености 3,02 (планом задато 3,20), површине под објектом 1.401,00 м² (планом задато 1.403,66 м²), индекс заузетости 0,60 (планом задато 0,60), спратности -2ПО+ПО+П+4+Тв, (планом задато до Пв+4).

Пројектовано рјешење је у складу са планом прописаним условима за архитектонско обликовање и материјализацију.

Сходно предње наведеном, а увидом у достављено измијењено идејно рјешење констатује се да је пројектовани објекат усаглашен са прописаним, односно са основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта и однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта) као и са смјерницама за обликовање и материјализацију.

Код изложеног правног и чињеничног стања ствари, овај Директорат је нашао да су се стекли услови за давање сагласности подносиоцу захтјева Брчвак Хајризу, на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране ДОО „INTESA GROUP“ Бијело Поље, овјерено електронским потписом пројектанта дана 17.02.2026. године у 08:33:02 +01'00', за изградњу стамбено пословног објекта број 3 на катастарским парцелама број 1131/4, 1131/5, 1129/1, 1128/1, 1293/4, 1125/1, 1124/1, 1293/3, 1123/3, 1128/5, 1127/1,

1126/1, 1125/3, 1124/5, 1124/2, 1293/2 КО Бијело Поље, које чине УП 205, зона 3, у захвату Детаљног урбанистичког плана Централне зоне - измјене и допуне („Службени лист Црне Горе”, општински прописи број 11/18), општина Бијело Поље, у погледу усаглашености са урбанистичко техничким условима у дијелу обликовања и материјализације, и са основним урбанистичких параметарима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Сагласно изложеном, с примјеном цитираних законских прописа, ријешено је као у диспозитиву овог рјешења.

УПУСТВО О ПРАВНОЈ ЗАШТИТИ: Против овог рјешења може се изјавити жалба овом Министарству, у року од 8 дана од дана његовог пријема.

**В Д ГЕНЕРАЛНЕ ДИРЕКТОРИЦЕ ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

Mirjana Digitally signed
by Mirjana Đurišić
Đurišić Date: 2026.04.28
14.05.07 +02'00'