



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/24-15545/2
Podgorica, 23.01.2025. godine

“LIM GRADNJA MNE” DOO Bijelo Polje

Bijelo Polje
Rasovska br.108

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Broj: 05-332/24-15545/2
Podgorica, 23.01.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), kao i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „LIM GRADNJA MNE“ DOO Bijelo Polje, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „INTESA GROUP“ DOO Bijelo Polje, za izgradnju stambeno - poslovnog objekta na dijelu urbanističke parcele UP8, urbanistički blok 15, koji čini katastarska parcela br. 1802/1 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Cigлана" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 02/18), u Opštini Bijelo Polje, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „LIM GRADNJA MNE“ DOO Bijelo Polje, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „INTESA GROUP“ DOO Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.11.2024. godine, 10:33:33 + 01'00', za izgradnju stambeno - poslovnog objekta na dijelu urbanističke parcele UP8, urbanistički blok 15, koji čini katastarska parcela br. 1802/1 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Cigлана" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 02/18), u Opštini Bijelo Polje, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina 3465,71 m², (planom zadato 4109,50 m² - korigovano za dio UP 3480 m²), indeksa zauzetosti 0,49 (planom propisano 0,50), indeksa izgrađenosti 2,48 (planom propisano 2,50), spratnosti objekta Po+P+4 (planom propisano pet nadzemnih etaža sa mogućnošću izgradnje podrumске etaže) i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/24-15545/1 od 26.11.2024. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „LIM GRADNJA MNE“ DOO Bijelo Polje, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „INTESA GROUP“ DOO Bijelo Polje, za izgradnju stambeno - poslovnog objekta na dijelu urbanističke parcele UP8, urbanistički blok 15, koji čini katastarska parcela br. 1802/1 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Cigлана" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 02/18), u Opštini Bijelo Polje.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa: smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih

objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i 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 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 032-352-1897-06/4-42/4 izdati dana 17.07.2018.godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora, opština Bijelo Polje; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatah i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Smjericama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Ciglana” (“Službeni list Crne Gore”- opštinski propisi broj 02/18), Opština Bijelo Polje, na lokaciji koju čini dio UP 8, urbanistički blok 15, koja je formirana od katastarske parcele br. 1802/1 KO Bijelo Polje, Opština Bijelo Polje, planirana namjena je stanovanje veće gustine. Površine ove namjene predviđene su za izgradnju stambenih objekata porodičnog i kolektivnog stanovanja pri čemu se mogu graditi i objekti koji ne ometaju osnovnu namjenu i koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika i područja i to: trgovine i ugostiteljski objekti, objekti za smještaj turista, poslovni sadržaji u prizemljima i mezananima stambenih objekata; objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju i vjerski objekti koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja. Dozvoljene su i poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima a koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu stanovanja.

Stanovanje veće gustine zastupljeno je u postojećim višespratnim stambenim objektima na jugozapadnom dijelu teritorije Plana. U planskom periodu nije predviđena obimnija izgradnja, izuzev na istočnom dijelu površine planirane za ovu namjenu. Dozvoljavaju se radovi na uređenju partera kao i komercijalna izgradnja na planiranim lokacijama koja bi trebalo da stvori materijalni osnov za dalje urbano opremanje. Novi objekti višeporodičnog stanovanja po tipu objekta treba da budu istovremeno i oblikovno arhitektonski doprinos ambijentu. Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala. Obradu fasada predvidjeti od prirodnog autohtonog kamena i maltera bijele ili druge pastelne, svijetle boje. Preporučuju se tradicionalno jednostavne i neupadljive fasade, obložene kamenom ili drvetom. Krov je kos, nagiba minimalno 30°. Krovovi mogu biti dvovodni, četvorovodni ili složeni. Proporciju i veličinu otvora dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima i tradicijom. Oblikovanje i materijalizacija treba da bude u saglasnosti sa već realizovanim objektima ovog tipa u neposrednom okruženju.

Dostavljenim idejnim rješenjem na predmetnoj lokaciji koju čini dio UP 8, urbanistički blok 15, koja je formirana od katastarske parcele br. 1802/1 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Ciglana” (“Službeni list Crne Gore”, - opštinski propisi br. 02/18), Opština Bijelo Polje, planirana je izgradnja slobodnostojećeg stambeno-poslovnog objekta, spratnosti Po+P+4. Funkcija planiranog objekata koncipirana je na način da se na dijelu prizemlja nalaze četiri poslovna prostora, a na etažama iznad prizemlja četrdeset stambenih jedinica. Podrumska etaža je planirana ispod cijelog objekta i njena površina ne iznosi više od 70% ukupne površine predmetne parcele. U okviru podrumске etaže planiran je parking prostor od 32 parking mjesta od kojih su četiri za osobe

sa invaliditetom. Kolski pristup podrumskoj etaži je riješen prilaznom rampom. Forma planiranog objekta koja je nepravilna, uslovljena je samim oblikom urbanističke parcele. Geometriju objekta karakteriše spajanje dva pravougaonika koji formiraju oblik ćiriličnog slova "g". Jasna forma, promišljena ritmičnost u organizaciji horizontalnih i vertikalnih fasadnih elemenata i pažljiva upotreba materijala doprinose vizuelnoj harmoniji i čine objekat atraktivnim za stanovanje i poslovanje. Samo arhitektonsko rješenje u pogledu gabarita i visinske regulacije objekta vizuelno je definisano da do kraja definiše samu namjenu objekta kao i prostor oko njega. Etaža prizemlja objekta koja je planirana za poslovanje, vizuelno i funkcionalno je odvojena od stambenog dijela objekta kako u pogledu saobraćajnog isto tako i u pogledu pješačkog prilaza. U pogledu materijalizacije, završna obrada fasade je u bijeloj boji i oblogama od prirodnog kamena u dijelu prizemlja, kao i sa istaknutim dijelovima na fasadi u bež boji. Krovna atika je takođe naglašena dijelom u bijeloj a dijelom u bež boji sve u skladu sa ostatkom fasade.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koju čini dio UP 8, koja je formirana od katastarske parcele br. 3671/9 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ciglana" ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi broj 02/18), Opština Bijelo Polje, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina 3465,71 m², (planom zadato 4109,50 m² - korigovano za dio UP 3480 m²), indeksa zauzetosti 0,49 (planom propisano 0,50), indeksa izgrađenosti 2,48 (planom propisano 2,50), spratnosti objekta Po+P+4 (planom propisano pet nadzemnih etaža sa mogućnošću izgradnje podrumске etaže) i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu. Predmetnoj lokaciji UP8 tj. objektu, obezbijeđen je kolski prilaz sa sa katastarske parcele br. 1807 KO Bijelo Polje, po kulturi put bez oznake, svojina 1/1 Crna Gora i raspolaganje 1/1 Opština Bijelo Polje.

Uvidom u List nepokretnosti br.3906 KO Bijelo Polje - prepis, na zvaničnom sajtu Uprave za nekretnine dana 20.01.2025.godine utvrđeno je da je kat.parcela broj 1802/1 KO Bijelo Polje u svojini "LIM GRADNJA MNE" DOO Bijelo Polje u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti "LIM GRADNJA MNE" DOO Bijelo Polje, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane "INTESA GROUP" DOO Bijelo Polje, za izgradnju stambeno - poslovnog objekta na dijelu urbanističke parcele UP8, urbanistički blok 15, koji čini katastarska parcela br. 1802/1 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ciglana" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 02/18), u Opštini Bijelo Polje, u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu).

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**



Mirjana Đurišić