



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: 05-332/25-13726/4  
Podgorica, 22.01.2026. godine

„Knežević Alu“ doo

Podgorica

Vaka Đurovića 2/1

„Volvox materials&construction“ doo

Podgorica

Put Vojislavljevića 91

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



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 05-332/25-13726/4

Podgorica, 22.01.2026. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25) 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 „Knežević Alu“ Doo Podgorica i „Volvox Materials & Construction“ doo Podgorica za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje, projektovano od strane „A-TIM STUDIO“ Doo Podgorica, za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 825/9, 825/24, 825/78 i 825/79 KO Bijelo Polje u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ciglana“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 2/18“), Bijelo Polje, donosi

## RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocima zahtjeva „Knežević Alu“ Doo Podgorica i „Volvox Materials & Construction“ doo Podgorica na dopunjeno idejno rješenje, projektovano od strane „A-TIM STUDIO“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30.12.2025.godine u 09:37:33 + 01'00' za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 825/9, 825/24, 825/78 i 825/79 KO Bijelo Polje u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ciglana“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 2/18“), Bijelo Polje, izrađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: Bruto-građevinska površina objekta 8.398,75 m<sup>2</sup> (planom propisano 8.400,00m<sup>2</sup>); indeks izgrađenosti – 1,20 (planom propisano 1,20); indeks zauzetosti - 0,39 (planom propisano 0,4); spratnost objekta Po+P+2 (planom propisano 3 nadzemne etaže i mogućnost projektovanja podzemne etaže) drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta), smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

## Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-13726/1 od 28.10.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratili su se „Knežević Alu“ Doo Podgorica i „Volvox Materials & Construction“ doo Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje, projektovano od strane „A-TIM STUDIO“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.10.2025.godine u 14:53:02 +01'00', za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 825/9, 825/24, 825/78 i 825/79 KO Bijelo Polje u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ciglana“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 2/18“), Bijelo Polje.

Članom 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25) utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na: 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m<sup>2</sup> 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; 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).

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25), 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 koji se preuzimaju u skladu sa zakonom kojim se uređuje uređenje prostora, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke. Članom 9 st.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. Zakona čini obavezno usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Članom 10 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25), 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.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-333/24-8163/7 izdati dana 18.02.2025. godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i držane imovine 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:

Planskim dokumentom Detaljni urbanistički plan „Ciglana“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 2/18“), Opština Bijelo Polje, na predmetnoj lokaciji koju čine kat.parcele broj 825/9, 825/24, 825/78 i 825/79 K.O. sve Bijelo Polje, koje obrazuju UP 15 i UP21, predviđena je namjena stanovanje srednje gustine (SSG). Za predmetnu namjenu shodno planskom dokumentu predviđene su sljedeće smjernice:

Najveća spratnost je 3 nadzemne etaže. Procjenat ozelenjenih nezastrih površina u odnosu na površinu parcele 30%. Broj parking mjesta: u skladu sa normativom 15PM/1000m<sup>2</sup> (lokalni uslovi min 12PM, max18 PM), potrebe za parkiranjem vozila rješavati isključivo na sopstvenoj parceli u garaži u okviru objekta, ili na slobodnom prostoru na parceli, uz preporuku da se garaža planira u suterenskom ili podrumskom dijelu objekta.

Moguće je predvidjeti djelatnosti u objektu; djelatnosti ne smiju biti takve da ugrožavaju osnovnu namjenu stanovanja. Dozvoljeni su: izgradnja stambenih objekata porodičnog i kolektivnog stanovanja, prodavnice i zanatske radnje, koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu stanovanja i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika ovog područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i manji objekti za smještaj, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja.

Novi objekti moraju se postaviti na građevinsku liniju kao kod susjednih objekata, a ako na susjednim parcelama nema objekata, onda uvučeno min. 2,0m od regulacione linije. Objekte graditi kao slobodnostojeće, jednostrano ili dvostrano uzidane sa djelatnostima.

Ukoliko se u objektu planira podzemna garaža, ona se može graditi isključivo u okviru zone građenja, ako da ne prelazi zadatu građevinsku liniju. Podrum se ne može koristiti kao koristan prostor, već samo za pomoćne prostorije, (ostave, podstanice za grijanje, radionice, garaže).

Plan ostavlja mogućnost spajanja više urbanističkih parcela u jednu urbanističku parcelu uz sljedeće uslove:

- Urbanističke parcele koje se objedinjuju moraju da pripadaju istom tipu namjene (podnamjene), a time i su im parametri i uslovi izgradnje isti;

- Objedinjavanjem više planom definisanih urbanističkih parcela u jedinstvenu novu urbanističku parcelu važeća pravila izgradnje za tu namjenu se ne mogu mijenjati a kapacitet izgradnje (BRGP) određuje se prema novoj površini (na osnovu zbira dvije ili više predhodnih UP) i u skladu sa indeksom izgrađenosti i zauzetosti, udjelom djelatnosti i drugim urbanističkim parametrima datim za tu namjenu i zonu.

Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode, definisana grafički i numerički, do koje je dozvoljeno građenje. Građevinska linija koja je orijentisana prema javnoj površini je prikazana opisno i grafički na grafičkom prilogu broj 4/2., dok su građevinske linije prema susjednim parcelama definisane opisno, za svaku pojedinačnu namjenu, ili zonu (kao udaljenosti u odnosu na granicu pripadajuće parcele).

Bruto građevinska površina objekta je zbir bruto površina svih nadzemnih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. Bruto površina podzemnih etaža se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od njezine namjene: ukoliko je namjena podzemnih etaža poslovna (trgovina, disko klub ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupnu bruto građevinsku površinu računa i površina podzemne etaže, ukoliko je namjena podzemne etaže garaža, podrum ili instalaciona etaža onda se njezina površina ne uračunava u ukupnu bruto građevinsku površinu.

Površinu pod objektom čini zbir površina prizemlja svih objekata na urbanističkoj parceli.

Potkrovlje (Pk) je dio zgrade ispod kosoga krova koji se koristi u skladu sa njezinom (ukupnom ili pretežnom) namjenom i funkcijom, a čija je svijetla visina na najnižem mjestu 1,2m (gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju). Tavan je dio prostora bez nazidka, prostor ispod kosog ili lučnog krova, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može imati minimalne otvore za svjetlo i ventilaciju. Tavan nije etaža i ne služi za stanovanje, već se može koristiti samo za odlaganje stvari.

U odnosu na smjernice iz planskog dokumenta projektovano je idejno rješenje stambenog objekta. Predmetna lokacija nalazi se u Bijelom Polju, pripada KO Bijelo Polje i označena je brojem katastarskih parcela 852/9, 852/24, 852/78 i 852/79. Lokacija se nalazi u zoni postojeće infrastrukturne opremljenosti i dostupna je sa javne saobraćajnice. Pristup je omogućen sa jugozapadne strane, preko postojeće saobraćajnice. Građevinska linija je definisana grafički planskim dokumentom i objekat se postavlja u odnosu na istu.

Projektovan je stambeni objekat kao jedna funkcionalna cjelina, sastavljena iz podruma, prizemlja, prvog i drugog sprata i tavana. U objektu su planirana tri glavna/pješačka ulaza orjentisana ka pristupnoj saobraćajnici sa jugoistočne strane. Objekat se sastoji iz zona stambenih jedinica i komunikacija, raspoređenih u tri lamele. Projektovani stambeni objekat ima ukupno 111 stambenih jedinica i 123 parking mjesta.

Shodno na Pravilniku o osobama smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom, 10% jedinica od ukupnog broja stambenih jedinica mora biti prilagođeno istima. Ostvareni broj stambenih jedinica koje su prilagođene licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom iznosi 10% odnosno ukupno 11 stambenih jedinica. U tabelama na grafičkim prilogima su navedene pojedinačne površine prostorija sa uporednom analizom u odnosu na minimalne zahtijevane površine iz Pravilnika o stambenim zgradama. Spremišta za bicikla i kolica su planirana u podrumu. Tehničke prostorije za smještaj pumpe za pojačavanje pritiska i brojila su planirane takođe u podrumu. Prostorije za smještaj pribora za održavanje higijene zgrade su planirane u podrumu, u neposrednoj blizini komunikacija.

Parkiranje je riješeno u okviru predmetne lokacije. Broj parking mjesta projektovan je prema zadatom normativu 15PM/1000m<sup>2</sup> (lokalni uslovi min 12PM, max18 PM). Ukupna Neto površina

objekta iznosi 6 949.62 m<sup>2</sup>, pa je potrebno obezbijediti 105PM. Na parceli se predviđa 55PM, a u podrumskoj etaži 68PM, što je ukupno 123PM, čime je ispunjen minimalan broj parking mjesta shodno normativu.

Stambeni objekat je segmentne pravougaone osnove, čime se prilagođava konfiguraciji i liniji parcele. Arhitektonska forma karakteriše se dinamičnim volumenima koji naglašavaju ulazne partije i vertikalne komunikacije, dok horizontalne linije terasa i prozorskih otvora obezbeđuju sklad i ritam na fasadi. Objekat ima tri nadzemne etaže i potkrovlje koje je djelimično uvučeno u odnosu na fasadnu ravan. Krov je dvovodni, blago kos, sa naglašenim drvenim ramovima koji uokviruju vertikalne fasadne partije i daju objektu savremen planinski karakter.

Fasadno oblikovanje kombinuje toplinu prirodnih materijala sa savremenim arhitektonskim izrazom. Dominantni materijali na fasadi su: kompakt ploče u tamno smeđem tonu, koje se koriste za vertikalne ramove i detalje oko ulaza. Fasadna opeka u tamnoj i bež nijansi, koja čini osnovno platno fasade i obezbeđuje prirodan i postojan izgled. Horizontalne obloge od aluminijumskih panela ili kompozitnih lamela u tamnoj nijansi, koje daju teksturalni kontrast i naglašavaju modernu estetiku. Bravarija je od aluminijumskih profila u crnoj boji sa velikim prozorskim otvorima koji omogućavaju maksimalno prirodno osvetljenje.

Površina zelenila na parceli iznosi 2.447.9m<sup>2</sup>, dok procenat ozelenjenosti parcele iznosi 34.9%. Pored zelenih površina u parternom rješenju predviđeni su i drugi materijali, kao što su asfalt i različite vrste popločanja. Ispred objekta, gdje se ujedno nalaze i dva pješачka pristupa objektu, pejzažnim uređenjem je predviđeno ozelenjavanje površine. Predviđanjem velikog broja sadnica stvara se vizuelna i fizička barijera, odnosno odvajaju se javni prostor od privatnog kreirajući intimniju atmosferu za korisnike planiranog objekta.

Shodno svemu prednje navedenom, konstatuje se da su projektovani objekti usaglašeni sa propisanim smjernicama, odnosno sa propisanom namjenom, osnovnim urbanističkim parametrima i kapacitetima, kao i drugim urbanističkim parametrima i smjernicama, te da idejno rješenje usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je dopunjeno idejno rješenje za izradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čine kat.parcele broj 825/9, 825/24, 825/78 i 825/79 sve K.O. Bijelo Polje, koje obrazuju UP 15 i UP21, u zahvatu planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Ciglana“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 2/18“), Opština Bijelo Polje, projektovano od strane „A-TIM STUDIO“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30.12.2025.godine u 09:37:33 +01'00' , izrađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: Bruto-građevinska površina objekta 8.398,75 m<sup>2</sup> (planom propisano 8.400,00m<sup>2</sup>); indeks izgrađenosti – 1,20 (planom propisano 1,20); indeks zauzetosti - 0,39 (planom propisano 0,4); spratnost objekta Po+P+2 (planom propisano 3 nadzemne etaže i mogućnost projektovanja podzemne etaže) drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta), smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocima zahtjeva „Knežević Alu“ Doo Podgorica i „Volvox Materials & Construction“ doo Podgorica na dopunjeno idejno rješenje, projektovano od strane „A-TIM STUDIO“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30.12.2025.godine u 09:37:33 + 01'00' za izradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 825/9, 825/24, 825/78 i 825/79 KO Bijelo Polje u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ciglana“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 2/18“), Bijelo Polje u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa 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).

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

**UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba ovom Ministarstvu, u roku od 8 dana od dana njegovog prijema.

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

**Mirjana Đurišić**

