



Црна Гора  
Министарство просторног планирања,  
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-6093/2  
Подгорица, 13.05.2026. године

„MESOPROMET“ DOO

БИЈЕЛО ПОЉЕ  
Ул. Св.Петра Цетињског

Доставља се рјешење број и датум горњи.



Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА  
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

**Мирјана Ђуришић**

**Mirjana** Digitally signed  
**Ђуришић** by Mirjana Đurišić  
Date: 2026.05.13  
14:14:01 +02'00'

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-6093/2  
Подгорица, 13.05.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат Главног државног архитекте, на основу чланова 8, 10, 22, 25 и 41 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 ДОО „MESO-PROMET“ BIJELO POLJE, за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране ДОО „A2 - STUDIO“ BIJELO POLJE, за изградњу складишног центра на катастарској парцели број 11/1 КО Бијело Поље, која чини дио УП 24, зона А, у захвату Детаљног урбанистичког плана Индустијске зоне и подручја терминала - Измјене и допуне („Службени лист Црне Горе“, општински прописи број 05/17), општина Бијело Поље, доноси

### Р Ј Е Ш Е Њ Е

**Даје се сагласност** подносиоцу захтјева ДОО „MESO-PROMET“ BIJELO POLJE, на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране ДОО „A2 - STUDIO“ BIJELO POLJE, овјерено електронским потписом пројектанта дана 29.04.2026. године у 11:56:44 +01'00', за изградњу складишног објекта на катастарској парцели број 11/1 КО Бијело Поље, која чини дио УП 24, зона А, у захвату Детаљног урбанистичког плана Индустијске зоне и подручја терминала - Измјене и допуне („Службени лист Црне Горе“, општински прописи број 05/17), општина Бијело Поље, укупне бруто развијене грађевинске површине 4.142,58 м<sup>2</sup> (планом задато 19.312,54 м<sup>2</sup>), индекс изграђености 0,66 (планом задато 1, 0), површине под објектом 2.086,47 м<sup>2</sup> (планом задато 9.656,27 м<sup>2</sup>), индекс заузетости 0,49 (планом задато 0,50), спратности П+1 (планом задато до С+П+1) - 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 05-332/26-6093/1 од 29.04.2026. године, Директорату Главног државног архитекте овог Министарства, обратило се правно лице ДОО „MESO-PROMET“ BIJELO POLJE, за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране ДОО „A2 - STUDIO“ BIJELO POLJE, за изградњу складишног објекта на катастарској парцели број 11/1 КО Бијело Поље, која чини УП 24, зона А, у захвату Детаљног урбанистичког плана Индустијске зоне и подручја терминала - Измјене и допуне („Службени лист Црне Горе“, општински прописи број 05/17), општина Бијело Поље.

Чланом 22 став 1 тачка 1 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 м<sup>2</sup> 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).

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 032-352-06/4-34 издате од стране Секретаријата за уређење простора, Општина Бијело Поље, дана 29.06.2018. године, Изјаву пројектанта са табеларним приказом задатих и остварених урбанистичких параметара; Изјаву овлашћене геодетске организације и идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу објекта у заштићеној дигиталној форми.

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

Смјерницама из планског документа Детаљног урбанистичког плана Индустијске зоне и подручја терминала - Измјене и допуне („Службени лист Црне Горе“, општински прописи број 05/17), општина Бијело Поље, на урбанистичкој парцели УП 24, зона А, планирана намјена су површине за индустрију и производњу (ИП).

#### Објекти за индустрију и производњу-ИП

Основна намјена објекта:

Површине за индустрију и производњу су површине које су планским документом намијењене развоју привреде, која није дозвољена у другим подручјима.

Пратећа намјена објекта:

У оквиру ове намјене формирати производне логоне који могу бити дијелови великих индустријских комплекса, или се могу формирати уситњавањем односно реконструкцијом постојећих великих индустријских комплекса или привредних зона. У оквиру комплекса планирани су производни или пословни комплекси са свим пратећим садржајима, који подржавају примарну функцију са неопходном инфраструктуром.

На овим површинама, изузетно од претежне намјене и компатибилно тој намјени, могу се планирати:

-објекти и садржаји пословних, комерцијалних и услужних дјелатности;

смјештајни и здравствени објекти, дјечији вртићи и рекреативне површине за њихове потребе;

паркинзи и гараже за смјештај возила корисника (запослених и посјетилаца).

Врсте, тип и главне технолошке цјелине објекта:

- Објекте постављати као слободностојеће или у оквиру комплекса.

Спратност објекта (максимална висинска кота):

- Максимални индекс заузетости у оквиру ове намјене је 0,5

- Максимални Индекс изграђености 1,0

- Максимална спратност објекта Су+П+1

За обрачун висине грађевине, мјерена између горњих кота међуетажних конструкција износи:

- за гараже и техничке просторије до 3,0 м;

- за пословне етаже до 4,5 метара;

- изузетно за осигурање пролаза за приступ интервентних и доставних возила, највећа висина приземне етаже на месту пролаза износи 4,5 метара.

Максимални дозвољени капацитети објекта (број станова):

Нове објекте градити у складу са параметрима градње.

Ситуациони план са границама урбанистичке парцеле и односима према сусједним парцелама:

- Границе урбанистичких парцела са свим потребним елементима за обиљежавање дати су у графичком прилогу „План парцелације, регулације и УТУ“

- Минимална величина урбанистичке парцеле је 2000 м<sup>2</sup>

- Минимална удаљеност новог објекта од сусједне парцеле и јавног прилаза за који није прецизирана грађевинска линија, а с обзиром на изграђеност простора и облик парцела је 2,5 метара, изузетно 1,5 метара ако се парцела граничи са зеленилом или површином на којој није планирана изградња објекта (прилази и сл.).

Грађевинска линија:

- Грађевинска линија је линија на земљи (ГЛ 1) и представља линију до које се може градити. Геодетски елементи за обиљежавање грађевинске линије, односно координате тачака грађевинске линије су дати у графичком прилогу „План парцелације, регулације и УТУ“.

- Нови објекти се постављају на или иза грађевинске линије која је задата на нивоу блока.

- Положај грађевинске линије је обавезујући за новопланиране објекте.

Регулациона линија:

- Регулациона линија је линија која дијели јавну површину од површина намијењених за друге намјене.

- Растојање између двије регулационе линије дефинише профил саобраћајно инфраструктурног коридора.

- Регулациона линија је представљена на графичким прилозима „План парцелације, регулације и УТУ“, „План саобраћаја, нивелације и регулације“ и „Смернице за спровођење планског документа“ и дефинисана је аналитичко геодетским елементима.

Фасаде (врста материјала):

- У изградњи објекта треба користити елементе традиционалне архитектуре тог поднебља укомпоноване на савремен начин, природне материјале и др.

- Фасаде објекта су предвиђене од квалитетног и трајног материјала и квалитетно изведени.

Кровни покривач (врста материјала, нагиб):

- Пројектовати косе кровне равни прописаног нагиба за ово поднебље уз коришћење елемената традиционалне архитектуре и природне материјале укомпоноване на савремен начин.

- Кровни покривачи су предвиђени од квалитетног и трајног материјала и квалитетно изведени.

- За све објекте се препоручују коси кровови, двоводни или четвороводни, а код компликованијих објеката и комбиновани, нагиб кровних равни је у функцији одабраног кровног покривача. Кровни покривач је цријеп, тегола, лим или неки други одабраног кровног покривача.

Оријентација објекта:

Читав простор у оквиру захвата плана као и урбанистичке парцеле имају оријентацију сјевер — југ. Објекте постављати у складу са положајем урбанистичке парцеле.

Паркирање за потребе објекта обезбиједити искључиво у оквиру парцеле, паркирање може бити и наткривено као дио приземне етаже или у оквиру сутеренске етаже као гаража зависно од намјене објекта и његове функционалне организације. Број паркинг мјеста обезбиједити у складу са намјеном објекта и нормативима који прате исту. Такође у оквиру парцеле треба обезбиједити потребне саобраћајно манипулативне површине у складу са дјелатношћу која се у објекту или на комплексу обавља.

Оријентациони нормативи / стандарди за дефинисање броја места за паркирање према бруто изграђеној површини градских садржаја препоручљиви за Бијело Поље су приказани у следећој табели:

становање (на 1.000 м <sup>2</sup> )	-----15 пм (локални услови мин.12, а мах. 18 пм);
производња (на 1.000 м <sup>2</sup> )	-----20 пм (6-25 пм);
факултети (на 1.000 м <sup>2</sup> )	-----30 пм (10-37 пм);
пословање (на 1.000 м <sup>2</sup> )	-----30 пм (10-40 пм);
трговина (на 1.000 м <sup>2</sup> )	-----60 пм (40-80 пм);
хотели (на 1.000 м <sup>2</sup> )	-----30 пм (20-40 пм);
ресторани (на 1.000 м <sup>2</sup> )	-----120 пм (40-200 пм);
за спортске дворане, стадионе и сл. (на 100 посетилаца)	-----25 пм.

Већи дио површина индустријског комплекса уредити у пејзажном стилу, настојећи да се постигне што бољи однос слободних површина према површинама под објектима. Препорука је да зеленило у оквиру ових зона обухвата минимално 40% укупне површине индустријског комплекса. Оставити веће површине под травним покривачем, изузев тамо гдје се ради о стварању унутрашњих паравана, гдје простор треба испунити високим растињем. Растине може да се сади као оквир зградама, како би се ублажиле оштре контуре објеката, по ободу комплекса, чиме се постиже заштита и жељено присуство засјене. Обавезно је нагласити постављање паравана зеленила у оквиру индустријског комплекса према другим намјенама (становању различитог типа, привредно занатским центрима, спортско рекреативним површинама и др.). Могуће је формирати и групне аранжмане зеленила у централним дијеловима отворених површина чиме се утиче на стварање повољних микроклиматских услова.

Укупан обезбијеђен број паркинг мјеста пројектном документацијом је 79 паркинг мјеста, на површини припадајуће парцеле, од чега су 4 паркинг мјеста предвиђена за теретна возила, 75 паркинг мјеста за моторна путничка возила и 8 паркинг мјеста за особе са инвалидитетом.

Увидом у идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране DOO „A2 - STUDIO“ BIJELO POLJE, овјерено електронским потписом пројектанта дана 29.04.2026. године у 11:56:44 +01'00', за изградњу складишног објекта на катастарској парцели број 11/1 КО Бијело Поље, која чини дио УП 24, зона А, у захвату Детаљног урбанистичког плана Индустријске зоне и подручја терминала - Измјене и допуне („Службени лист Црне Горе“, општински прописи број 05/17), општина Бијело Поље, укупне бруто развијене грађевинске површине 4.142,58 м<sup>2</sup> (планом задато 19.312,54 м<sup>2</sup>), индекс изграђености 0,66 (планом задато 1, 0), површине под објектом 2.086,47 м<sup>2</sup> (планом задато 9.656,27 м<sup>2</sup>), индекс заузетости 0,49 (планом задато 0,50), спратности П+1 (планом задато до С+П+1).

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

Сходно предње наведеном, а увидом у достављено идејно рјешење констатује се да је пројектовани објект 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 ДОО „MESO-PROMET“, BIJELO POLJE, на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране ДОО „A2 - STUDIO“ BIJELO POLJE, овјерено електронским потписом пројектанта дана 29.04.2026. године у 11:56:44 +01'00', за изградњу складишног објекта на катастарској парцели број 11/1 КО Бијело Поље, која чини дио УП 24, зона А, у захвату Детаљног урбанистичког плана Индустијске зоне и подручја терминала - Измјене и допуне („Службени лист Црне Горе“, општински прописи број 05/17), општина Бијело Поље, у погледу усаглашености са урбанистичко техничким условима у дијелу обликовања и материјализације, и са основним урбанистичких 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).

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.

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА  
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

**Мирјана Ђуришић**

**Mirjana**  
**Ђуришић**  
Digitally signed  
by Mirjana  
Ђуришић  
Date: 2026.05.13  
14:15:09 +02'00'