



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: 05-332/25-8833/3
Podgorica, 18.09.2025. godine

"KOP CO" DOO Bijelo Polje

BIJELO POLJE
Rasovska 13

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slavko 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

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-8833/3
Podgorica, 18.09.2025. 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) 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 „KOP CO” DOO Bijelo Polje, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Studio IFA” DOO Bijelo Polje, za izgradnju stambenog objekta sa djelatnostima, na dijelu katastarske parcele br. 145/9 KO Bijelo Polje, odnosno na dijelu UP29 i UP30, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Gornja Loznica” („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi”, broj 23/12), Opština Bijelo Polje, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „KOP CO” DOO Bijelo Polje, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Studio IFA” DOO Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 23.08.2025.godine u 12:39:39 + 02'00", za izgradnju stambenog objekta sa djelatnostima, na dijelu katastarske parcele br. 145/9 KO Bijelo Polje, odnosno na dijelu UP29 i UP30, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Gornja Loznica” („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi”, broj 23/12), Opština Bijelo Polje, ukupne bruto razvijene građevinske površine korisnog dijela objekta 3 176,36m² (planom zadato 3 192,00m²), indeksa izgrađenosti 1,99 (planom zadato 2,00), površine pod objektom 613,73m² (planom zadato 798,00m²); indeksa zauzetosti 0,38 (planom zadato 0,50); spratnosti Su+P+3+Pk (planom zadato P+3+Pk) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-8833/1 od 10.07.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „KOP CO” DOO Bijelo Polje, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane Studio IFA” DOO Bijelo Polje, za izgradnju stambenog objekta sa djelatnostima, na dijelu katastarske parcele br. 145/9 KO Bijelo Polje, odnosno na dijelu UP29 i UP30, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Gornja Loznica” („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi”, broj 23/12), Opština Bijelo Polje.

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

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” broj 19/25) utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na: 1) 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; osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta); 2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 5 ovog zakona.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), 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 obaveznost 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), 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 je dostavio ovom Ministarstvu – Urbanističko tehničke uslove, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih 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:

Shodno planskom dokumentu predmetna lokacija se nalazi u okviru površina koje su predviđene za stanovanje srednjih gustina (SS). Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta kao stanovanje sa djelatnostima, samo stanovanje ili samo djelatnosti. Maksimalna spratnost objekata je P+3+Pk uz mogućnost izgradnje suterenske ili podrumске etaže i maksimalnu visinu objekta od najniže tačke okolnog terena do sljemena 22,00m.

Moguće je izvršiti udruživanje urbanističkih parcela i tada važe uslovi plana za novoformiranu urbanističku parcelu u skladu sa uslovima plana. Takođe, moguće je i usitnjavanje urbanističkih parcela u skladu sa uslovima plana, s tim što svakoj novoformiranoj parceli treba obezbijediti pristup sa javne površine.

Objekat se postavlja na ili iza građevinske linije (GL). Građevinska linija je na rastojanju od 5,00m od regulacione linije (RL) prema Ulici broj 1 i na rastojanju od 3,00m od regulacione linije prema Ulici broj 9, shodno grafičkom prilogu iz plana – *Plan parcelacije, regulacije i UTU*. Minimalna udaljenost novog objekta od susjedne parcele iznosi 5,00m (bez obzira na saglasnost susjeda). Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0,50 bez mogućnosti prepusta na spratu osim za terase, koje ne mogu preći GL niti prići susjednoj parceli na odstojanju manjem od 1,50m.

Shodno članu 111 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* u bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori).

Parkiranje i garažiranje putničkih automobila u zonama porodičnog (individualnog) stanovanja rješavati na sopstvenim parcelama po principu 1,1pm/1stan. Parkiranje u sklopu višeporodičnog (kolektivnog) stanovanja rješavati na izdvojenim parking površinama ili uz kolovoz ulica, kao i u suteranima objekata. Ukoliko se u objektu obavljaju djelatnosti u okviru parcele treba obezbijediti parkiranje za potrebe istih po principu 1 pm/50m² poslovnog prostora. Garaže višeporodičnih stambenih objekata planirati u ili ispod objekata u gabaritu, podzemno izvan gabarita objekta ili nadzemno na građevinskoj parceli.

Slobodna zelena površina na parceli bez površine za parkiranje putničkog automobila iznosi 12-20 m²/st.

Uvidom u dostavljenu dopunu idejnog rješenja arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Studio IFA“ DOO Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 23.08.2025. godine u 12:39:39 + 02:00', za izgradnju stambenog objekta sa djelatnostima, na dijelu katastarske parcele br. 145/9 KO Bijelo Polje, odnosno na dijelu UP29 i UP30, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Gornja Loznica" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 23/12), Opština Bijelo Polje, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja stambenog objekta sa djelatnostima, ukupne bruto razvijene građevinske površine korisnog dijela objekta 3 176,36m² (planom zadato 3 192,00m²), indeksa izgrađenosti 1,99 (planom zadato 2,00), površine pod objektom 613,73m² (planom zadato 798,00m²); indeksa zauzetosti 0,38 (planom zadato 0,50); spratnosti Su+P+3+Pk (planom zadato P+3+Pk).

Projektom je predviđen slobodnostojeći objekat, spratnosti Su+P+3+Pk, sa maksimalnom visinom objekta od 21,69m. Prema namjeni, dio suterenske etaže je predviđen za poslovanje. Površina korisnog prostora u suterenu su uzete prilikom obračuna ukupne BRGP objekta. Preostali dio suterena je predviđen za garažiranje vozila. Prizemlje, spratovi i potkrovlje su u funkciji stanovanja. Predviđeno je ukupno 35 stambenih jedinica, koje su prema strukturi planirane kao garsonjere, jednosobni, jednoiposobni i dvoiposobni stanovi.

Objekat je propisno udaljen od granica susjednih urbanističkih parcela shodno smjernicama iz planskog dokumenta, koje se odnose na građevinsku liniju.

Mirujući saobraćaj je planiran u garaži, koja je smještena u dijelu suterena, gdje je obezbijeđeno 30 parking mjesta. Na nadzemnom parking prostoru, koji je planiran na otvorenom platou unutar urbanističke parcele, predviđeno je ukupno 10 parking mjesta. Ukupan broj parking mjesta je 40. Površina dijela suterena, koja je predviđena za garažiranje vozila nije uzeta prilikom obračuna ukupne BRGP objekta.

Ukupna površina pod zelenilom iznosi 712,81m².

Shodno navedenom, a uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim, odnosno sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju iz Planskog dokumenta definisano je sljedeće:

Arhitektonski volumeni moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni. Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.

Za sve novoplanirane objekte kod kojih se nadgrađuje puna etaža obavezni su kosi četvorovodni krovovi, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni prema propisima za ovo podneblje i u funkciji odabranog pokrivača.

Planirani objekat je u oblikovnom smislu projektovan kao jednostavna forma, čijom se supstrakcijom i adicijom formira, i dalje jednostavna, ali ipak specifična kompozicija. Obrada fasade podijeljena je u tri dijela i to: baza, tijelo i završni dio. Bazu objekta čine sokla i suretenski dio objekta, koji je, kako namjenom tako i pozicijom, odvojen je od nadzemnih etaža, što je dodatno akcentovano njegovom obradom fasade. Ova fasada se odlikuje primjenom kamene obloge. Sokla je obrađena lomljenim kamenom, dok su fasadni zidovi u obradi kamena bunjaste forme, u bež-sivom tonu, te na taj način odvojila vizuelno i funkciju ove etaže. Tijelo objekta čine nadzemne

stambene etaže. Na sjevernoj strani, na raskrsnici dvaju ulica, ivica objekta je zaobljena što je uslovlila i građevinska linija, i time se akcentovao referentni dio fasade. Ovaj dio fasade karakteriše veća zastupljenost staklenih površina, pružajući nesmetan pogled na rijeku Lim, dok je puni dio fasade u završnoj obradi bavalita u nijansi braon boje. Ostali dijelovi fasade su u obradi svijetlih tonova sa naznačenom horizontalnom trakom u dekoru bijele boje, koja se ponavlja na nivou svih nadzemnih etaža, i obrade punih dijelova u svijetlom bež tonu. Oko prozorskih otvora primjetne su trake u braon boji koje imaju za cilj da asociraju na tradicionalne doksate, kao dijelove tradicionalne profane arhitekture polimskog kraja, koji su se izvodili od drveta. Završni dio objekta predstavljaju potkrovnna etaža i krov. Potkrovlje karakteriše primjena već prisutnih boja na fasadi, kao i krovne badže. Krovni pokrivač je crijep, dok je na dijelu badža predviđena upotreba lima u antracit boji.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva "KOP CO" DOO Bijelo Polje, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Studio IFA“ DOO Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 23.08.2025.godine u 12:39:39 + 02:00, za izgradnju stambenog objekta sa djelatnostima, na dijelu katastarske parcele br. 145/9 KO Bijelo Polje, odnosno na dijelu UP29 i UP30, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Gornja Loznica" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 23/12). Opština 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 žalba ovom Ministarstvu, u roku od 8 dana od dana njegovog prijema.

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

Mirjana Đurišić

