



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: 05-332/25-3495/4
Podgorica, 11.04.2025. godine

KOP CO DOO

BIJELO POLJE

Ul. Rasovska br.31

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: 05-332/25-3495/4
Podgorica, 11.04.2025. 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“ d.o.o. iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio prostor“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.03.2025. godine u 21:14:23 + 02'00', za izgradnju stambenih objekata sa poslovanjem na lokaciji koju čini UP 393, koju čine kat. parcele br. 1487/14 i djelovi kat. parcela 1487/2 i 1487/3 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Nikoljac“ („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.05/17) Opština Bijelo Polje,donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „KOP CO“ d.o.o. iz Bijelog Polja, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio prostor“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.03.2025. godine u 21:14:23 + 02'00', za izgradnju stambenih objekata sa poslovanjem na lokaciji koju čini UP 393, koju čine kat. parcele br. 1487/14 i djelovi kat. parcela 1487/2 i 1487/3 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Nikoljac“ („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.05/17) Opština Bijelo Polje, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 3.093,00m² (planom zadato 3.626,65m²), indeksa izgrađenosti 2.13 (planom zadato 2.50), površine pod objektom 618,60m² (planom zadato 725,33m²); indeksa zauzetosti 0,42 (planom zadato 0,50); spratnosti 2Po+P+8 (planom zadato P+4 odnosno 5 nadzemnih etaža sa mogućnošću planiranja podzemne etaže) - u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije 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).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/25-3497/1 od 11.03.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „KOP CO“ d.o.o. iz Bijelog Polja, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio prostor“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju stambenih objekata sa poslovanjem na lokaciji koju čini UP 393, koju čine kat. parcele br. 1487/14 i djelovi kat. parcela 1487/2 i

1487/3 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Nikoljac" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.05/17) 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 građevinskoj 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 – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/23-10282/7-2023 izdati dana 18.04.2024. godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; Rješenje o konzervatorskim uslovima za izradu Konzervatorskog projekta za građenje objekta na kat.parceli br. 1487/14 KO Bijelo Polje, UP 393 u zahvatu planskog dokumenta DUP naselja Nikoljac, Opština Bijelo Polje br.UPI/I 03-12/2024/2 od 05.04.2024.godine; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćene 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:

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio prostor“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.03.2025. godine u 21:14:23 + 02'00', za izgradnju stambenih objekata sa poslovanjem na lokaciji koju čini UP 393, koju čine kat. parcele br. 1487/14 i djelovi kat. parcela 1487/2

i 1487/3 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Nikoljac" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.05/17) Opština Bijelo Polje, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja objekta stambenih objekata sa poslovanjem, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 3.093,00m² (planom zadato 3.626,65m²), indeksa izgrađenosti 2.13 (planom zadato 2.50), površine pod objektom 618,60m² (planom zadato 725,33m²); indeksa zauzetosti 0,42 (planom zadato 0,50); spratnosti 2Po+P+8 (planom zadato P+4 odnosno 5 nadzemnih etaža sa mogućnošću planiranja podzemne etaže). Objekat je propisno udaljen od granica susjednih parcela.

Shodno navedenom, konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske karakteristike područja i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i doživljaju uređenog mjesta. Krovovi mogu biti projektovani kao kosi ili ravni krovovi. Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata. Kolorit objekta uskladiti sa njegovom funkcijom, okolinom, građevinskim nasljeđem i klimatskim uslovima. Obrada površina partera mora odgovarati svojoj namjeni. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, konstatuje se da je projektom predviđena izgradnja stambenih objekata sa poslovanjem, spratnosti P+4. Projektom je predviđena faza izgradnja i to Lamela 1 - Faza 1, Lamela 2 - Faza 2 i Lamela 3 - Faza 3. Projektom je predviđeno garažiranje u podrumskim etažama kao i parking mjesta u parteru, čime je zadovoljen uslov zadat urbanističko - tehničkim uslovima. Planirana struktura lamela je takva da je u Lameli 1 planirano stanovanje, dok je u Lamelama 2 i 3 predviđena kombinacija poslovanja na nižim etažama i stanovanja. U dijelu materijalizacije objekta korišćena je kombinacija RAL 1015 (osnovne fasadne površine), RAL 1019 (vertikalne fasadne površine između užih prozora) i RAL 7016 (fasadna sokla i krovna atika). Planiran je kosi četvorovodni krov. Slobodne površine čine 30% ukupne površine lokacije.

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“ d.o.o. iz Bijelog Polja, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio prostor“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.03.2025. godine u 21:14:23 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čini UP 393, koju čine kat. parcele br. 1487/14 i djelovi kat. parcela 1487/2 i 1487/3 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Nikoljac" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.05/17) Opština 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



A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and strokes, positioned to the right of the official stamp.