



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: 05-332/25-15966/2
Podgorica, 18.12.2025. godine

KOLIĆ SAFET I KOLIĆ HALID

BIJELO POLJE

Cukovac bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đurišić

Mirjana
Đurišić

Digitally signed by
Mirjana Đurišić
Date: 2025.12.19
08:44:37 +0100

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-15966/2
Podgorica, 18.12.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22, 25 i 41 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 Kolić Safeta i Kolić Halida iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Intesa Group“ Doo Bijelo Polje, za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na lokaciji koju čini UP 383, dio UP 384 i dio UP 386, koje su formirane od katastarskih parcela br. 1452/1, 1452/2, 1452/8 i 1478/3 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 podnosiocima zahtjeva Kolić Safetu i Kolić Halidu iz Bijelog Polja na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Intesa Group“ Doo Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 15.12.2025. godine, 11:41:31+01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na lokaciji koju čini UP 383, dio UP 384 i dio UP 386, koje su formirane od katastarskih parcela br. 1452/1, 1452/2, 1452/8 i 1478/3 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 nadzemnih etaža 3 320,18 m² (planom zadato BRGP 3 333,00 m²), površine pod objektom 555,18m² (planom zadato 555,50m²), indeksa zauzetosti 0,5 (planom propisano 0,5), indeksa izgrađenosti 2,99 (planom propisano 3,00), spratnosti objekta Po+P+5 (planom propisano P+5 – šest nadzemnih etaža sa mogućnošću izgradnje podrumске izgradnje) - 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).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/25-15966/1 od 16.12.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratili su se Kolić Safet i Kolić Halid iz Bijelog Polja zahtjevom za davanje saglasnosti na na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Intesa Group“ Doo Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 15.12.2025. godine, 11:41:31+01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na lokaciji koju čini UP 383, dio UP 384 i dio UP 386, koje su formirane od katastarskih parcela br. 1452/1, 1452/2, 1452/8 i 1478/3 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 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 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).

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 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 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: 06/5-332/24-452/3-183 izdati dana 20.08.2024. godine od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje; Urbanističko-tehničke uslove broj: 06/5-332/24-659/4-224 izdati dana 14.10.2024. godine od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje; Urbanističko-tehničke uslove broj: 084-1994/15-2021 izdati dana 18.01.2022. godine od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma; Elaborat parcelacije ovjeren od strane Uprave za nekretnine od 09.08.2024 godine i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta- član 215 Zakona.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Nikoljac“ („Službeni list Crne Gore“- opštinski propisi broj 05/17), Opština Bijelo Polje, na lokaciji koju čine UP 383, dio UP384 i dio 386, koje su formirane od katastarskih parcela br. 1452/1, 1452/2, 1452/8 i 1478/3 KO Bijelo Polje, a shodno grafičkom prilogu broj 1 – Plan namjene površina, planirana namjena je stanovanje veće gustine. Stanovanje većih gustina je planirano na nekoliko lokacija između Ulice Neđeljka Merdovića i Gradske obilaznice. Planirano je kroz dva tipa – TIP I i TIP II koji se razlikuju po planiranim parametrima gradnje. TIP I je planiran na manjim parcelama, sa manjim parametrima gradnje kako bi oslobodile vizure prema Obrovu, dok TIP II podrazumijeva velike komplekse u okviru kojih se planiraju objekti velike spratnosti, na kojima je dozvoljena fazna realizacija objekata (UP247, UP248, UP261, UP378, UP379, UP380 i UP386). Predmetna lokacija pripada tipu II. Pored stanovanja kao pretežne namjene u okviru stanovanja velikih gustina moguća je organizacija djelatnosti koje su kompatibilne sa stanovanjem i ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja kao što su: trgovina i ugostiteljski objekti, objekti za smještaj turista, poslovni sadržaji koji su smješteni u prizemljima stambenih objekata, objekti za socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju i objekti mreže infrastrukture, parkinzi i garaže za smještaj vozila, stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom i slično. Planirani sadržaji mogu se organizovati u kombinaciji u okviru objekata (stanovanje sa djelatnostima) ili samo stanovanje ili samo djelatnosti odnosno drugi mogući sadržaji.

Iz uslova za stanovanje veće gustine – tip II propisano je sljedeće: Objekte planirati kao slobodnostojeće na parceli sa jednom ili više lamela ili formirati komplekse. Komplekse tretirati kao kompozicione cjeline kod kojih postoji mogućnost fazne izgradnje. Spratnost objekata je maksimalno do P+5 – šest nadzemnih etaža, a minimalna udaljenost od susjedne parcele iznosi 5 m. Procenat slobodnih i zelenih površina iznosi minimum 30% pri čemu je poželjno rukovoditi se savremenim tendencijama, kako u izboru vrsta zelenila tako i materijalizaciji. Potreban broj parking mjesta zadovoljiti prema sljedećim normativima: za stanovanje na 1 000 m² – 15PM (lokalni uslovi min. 12, a max 18) i za poslovanje na 1 000 m² – 30PM (lokalni uslovi min. 10, a max 40).

Minimalna novoformirana parcela za gradnju novog objekta u okviru stanovanja velike gustine je 1 000 m². Radi nove gradnje moguće je udruživanje parcela manjih površina u kontaktu, kako bi se ostvarila potrebna minimalna površina za ovu vrstu namjene objekta, i tada važe uslovi plana za novoformiranu urbanističku parcelu. Što se tiče smjernica za oblikovanje i materijalizaciju propisano je da arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Kako se radi uglavnom o stambenim objektima koji se implementiraju u već dijelimično izgrađeni prostor, novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprijede postojeći ambijent. Prilikom izbora materijala koristiti materijale koji su korišćeni u tradicionalnoj arhitekturi, ukomponovane sa savremenim materijalima u skladu sa odabranim arhitektonskim oblikovanjem. Krovovi mogu biti projektovani kao kosi ili ravni. Oblikovanje krovnih ravni i izbor krovnog pokrivača, tekstura i boja važan su element arhitektonike građene sredine. U tom smislu preporučuje se korišćenje onih formi krovova i načina pokrivanja koji su dominantni u postojećim fizičkim strukturama.

Uvidom u izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Intesa Group“ Doo Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 15.12.2025. godine, 11:41:31+01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na lokaciji koju čini UP 383, dio UP 384 i dio UP 386, koje su formirane od katastarskih parcela br. 1452/1, 1452/2, 1452/8 i 1478/3 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 stambeno poslovnog objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 3 320,18 m² (planom zadato BRGP 3 333,00 m²), površine pod objektom 555,18m² (planom zadato 555,50m²), indeksa zauzetosti 0,5 (planom propisano 0,5), indeksa izgrađenosti 2,99 (planom propisano 3,00), spratnosti objekta Po+P+5 (planom propisano P+5 – šest nadzemnih etaža sa mogućnošću izgradnje podrumске izgradnje).

Izmijenjenim idejnim rješenjem na predmetnoj na lokaciji koju čine UP 383, dio UP384 i dio 386, koje su formirane od katastarskih parcela br. 1452/1, 1452/2, 1452/8 i 1478/3 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Nikoljac" ("Službeni list Crne Gore", - opštinski propisi br. 05/17), Opština Bijelo Polje, planirana je izgradnja slobodnostojećeg stambeno-poslovnog objekta, spratnosti Po+P+5. Ukupna površina lokacije za građenje iznosi 1 111 m². Na lokaciji je obezbijeđeno 31 parking mjesto (20PM u podrumu objekta i 11PM u parteru). Funkcija objekta odnosi se primarno na stanovanje gdje je planirano ukupno 39 stambenih jedinica (4 stambene jedinice u prizemlju i po 7 stambenih jedinica na ostalim nadzemnim etažama). Pored stanovanja, u prizemlju objekta nalazi se jedan poslovni prostor. Vertikalna komunikacija za objekat je predviđena u vidu unutrašnjeg dvokrakog stepeništa i dva lifta koji obezbjeđuju vezu između spratnih etaža objekta. Ulaz na prizemnoj etaži za poslovni prostor je projektovan sa sjeveroistočne strane, a za stambeni prostor projektovan je sa jugoistočne fasade.

Shodno navedenom, a uvidom u izmijenjeno 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).

U smislu oblikovanja objekat je projektovan kao cjelina sa konzolnim prepustima u dijelu balkona. Najisturenija tačka objekta se nalazi unutar građevinske linije i ne remeti njenu regulaciju. Objekat odlikuje dinamična fasada koja kombinuje ravne i blago isturene površine, naglašene upotrebom različitih materijala. Fasada kombinuje svijetle tonove, drvene obloge i fasadne elemente u tamnoj boji. Završni sloj fasadnog materijala spratnih etaža planiran je u dvije različite nijanse, RAL 9002 i 9017, koje stvaraju suptilne vizuelne kontraste koji doprinose estetskoj privlačnosti objekta. U prizemnoj etaži u dijelu poslovnog prostora, zidovi izloženi spoljnom okruženju su obloženi fasadnim kamenom u bež tonu. Objekat teži da ne optereti, ali svakako da do kraja definiše prostor, na način koji prethodno izgrađena struktura u okruženju to zahtijeva.

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 podnosiocima zahtjeva Kolić Safetu i Kolić Halidu iz Bijelog Polja na na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Intesa Group“ Doo Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 15.12.2025. godine, 11:41:31+01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na lokaciji koju čini UP 383, dio UP 384 i dio UP 386, koje su formirane od katastarskih parcela br. 1452/1, 1452/2, 1452/8 i 1478/3 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Nikoljac" ("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi br.05/17), 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

Mirjana Digitally signed
Đurišić by Mirjana Đurišić
Date: 2025.12.19
08:45:34 +01'00'