



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

Broj: 05-332/24-16383/3
Podgorica, 12.03.2025. 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

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Broj: 05-332/24-16383/3
Podgorica, 12.03.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), člana 159 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 Kolić Safeta i Kolić Halida iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Intesa Group“ Doo Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 10.03.2025. godine, 12:02:32+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, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocima zahtjeva Kolić Safetu i Kolić Halidu iz Bijelog Polja na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Intesa Group“ Doo Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 10.03.2025. godine, 12:02:32+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, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina nadzemnih etaža 3 320,18 m² (planom zadato BRGP 3 333,00 m²), indeksa zauzetosti 0,5 (planom propisano 0,5), indeksa izgrađenosti 3,0 (planom propisano 2,99), spratnosti objekta Po+P+5 (planom propisano P+5 – šest nadzemnih etaža sa mogućnošću izgradnje podrumске izgradnje), obezbijeđenim kolskim prilazom objektu i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/24-16383/1 od 11.12.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratili su se Kolić Safet i Kolić Halid iz Bijelog Polja zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Intesa Group“ Doo Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta

dana 10.12.2024.godine u 10:43:07 + 01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na lokaciji koju čini UP 383, dio UP 384 i dio UP 386, koje čine dio kat. parcele 1452/1, kat.parcela br.1452/2 i 1478/3 sve 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 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa: smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, 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, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

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; Izjava geodete; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara 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. Uređenje i ozelenjavanje slobodnih dijelova parcela vršiti u skladu sa uslovima iz plana koji propisuju minimum 30% urbanističke parcele za slobodne i zelene površine. 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 djelimično 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.

Dostavljenim idejnim rješenjem na predmetnoj na lokaciji koju čine 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, 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 (22PM u podrumu objekta i 9PM 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 obezbijavaju 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. 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.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koju čine UP 383, dio UP384 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, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina nadzemnih etaža 3 320,18 m² (planom zadato BRGP 3 333,00 m²), indeksa zauzetosti 0,5 (planom propisano 0,5), indeksa izgrađenosti 3,0 (planom propisano 2,99), spratnosti objekta Po+P+5 (planom propisano P+5 – šest nadzemnih etaža sa mogućnošću izgradnje podrumске izgradnje), obezbijeđenim kolskim prilazom objektu i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Uvidom u List nepokretnosti br.4630 KO Bijelo Polje elektronski prepis od 12.03.2025.godine sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine, utvrđeno je da su kat.parcele 1452/1, 1452/2, 1452/8 i 1478/3 sve KO Bijelo Polje, u susvojini Kolić Halida i Kolić Safeta, u obimu prava 1/2.

Članom 159 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 19/25) utvrđeno je da postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka okončaće se po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka, ako je to povoljnije za stranku.

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 dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Intesa Group" Doo Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 10.03.2025. godine, 12:02:32+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 tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

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

Mirjana Đurišić

