



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: 05-332/26-559/2
Podgorica, 10.02.2026. godine

"BEKOM" DOO

PODGORICA
Bioče br.60

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



Saglasna:

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Broj: 05-332/26-559/2
Podgorica, 10.02.2026. 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) 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 „BEKOM CO“ DOO Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „INTESA GROUP“ DOO Bijelo Polje, za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na kat. parc. br. 825/11 KO Bijelo Polje, odnosno na urbanističkoj parceli UP1, u bloku 12, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ciglane“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 02/18), Opština Bijelo Polje, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „BEKOM CO“ DOO Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „INTESA GROUP“ DOO Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 19.01.2026.godine u 11:41:46 +01'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na kat. parc. br. 825/11 KO Bijelo Polje, odnosno na urbanističkoj parceli UP1, u bloku 12, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ciglane“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 02/18), Opština Bijelo Polje, ukupne bruto razvijene građevinske površine korisnog dijela objekta 10 681,38m² (planom zadato 10 683,80m²), indeksa izgrađenosti 1,49 (planom zadato 1,60), površine pod objektom 2 670,00m² (planom zadato 2 670,96m²); indeksa zauzetosti 0,399 (planom zadato 0,40); spratnosti Po+P+2+Ps, P+2+Pk (planom zadato P+2+Pk – uz mogućnost izgradnje 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 građevinskoj 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: 05-332/26-559/1 od 21.01.2025. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „BEKOM CO“ DOO Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „INTESA GROUP“ DOO Bijelo Polje, za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na kat. parc. br. 825/11 KO Bijelo Polje, odnosno na urbanističkoj parceli UP1, u bloku 12, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ciglane“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 02/18), 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 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); 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; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i 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 grafičkom prilogu iz Planskog dokumenta *Plan namjene površina*, predmetna lokacija je prema namjeni stanovanje srednje gustine – SSG. U okviru ove namjene planirana je izgradnja objekata porodičnog i višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima. Djelatnosti se predviđaju u prizemljima objekata. U stanovima se, takođe, mogu predvidjeti djelatnosti koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu stanovanja.

Građevinska i regulaciona linija su definisane grafički i numerički u grafičkom prilogu *Plan regulacije* i *Plan nivelacije*. Građevinska linija ispod zemlje nije grafički definisana već se poklapa sa nadzemnom građevinskom linijom, a površina gabarita objekta ne može iznositi više od 70% površine parcele. Dozvoljeno je planirati konzolne ispuste – erkere i balkone maksimalne dubine 1,50m. Izgradnja objekata na granici parcele moguća je isključivo uz saglasnost vlasnika susjedne parcele. Dozvoljena je izgradnja podrumskih etaža.

Potrebe za parkiranjem vozila rješavati isključivo na sopstvenoj parceli u garaži u okviru objekta ili na slobodnom prostoru na parceli, uz preporuku da se garaža planira u usterenskom ili podrumskom dijelu objekta. Broj parking mjesta je potrebno obezbijediti prema normativu 15PM/1000m² (min.12, max.18) za stanovanje i 30PM/1000m² (min.10, max.40) za poslovanje.

Procenat ozelenjenih nezastrtih površina u odnosu na površinu parcele treba da iznosi minimalno 20%.

Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz planskog dokumenta je propisano da je oblikovanje i arhitekturu objekta potrebno prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala. Krovovi su kosi, nagiba min.30°, i mogu biti dvovodni, četvorovodni ili složeni, krovni pokrivač od lima ili crijepa. U obradi fasade koristiti prirodne materijale. Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje.

Uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „INTESA GROUP“ DOO Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 19.01.2026.godine u 11:41:46 +01'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na kat. parc. br. 825/11 KO Bijelo Polje, odnosno

na urbanističkoj parceli UP1, u bloku 12, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ciglane" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 02/18), Opština Bijelo Polje, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja stambeno-poslovnog objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine korisnog dijela objekta 10 681,38m² (planom zadato 10 683,80m²), indeksa izgrađenosti 1,49 (planom zadato 1,60), površine pod objektom 2 670,00m² (planom zadato 2 670,96m²); indeksa zauzetosti 0,399 (planom zadato 0,40); spratnosti Po+P+2+Ps, P+2+Pk (planom zadato P+2+Pk – uz mogućnost izgradnje podzemne etaže).

Projektovani objekat sastoji se od tri lamele. Lamela 1 i lamella 2 su spratnosti Po+P+2+Ps, dok je lamela 3 spratnosti P+2+Ps. Povučeni sprat (Ps) je projektovan iznad drugog sprata, pri čemu su fasadni zidovi povučenog sprata (Ps) uvučeni u odnosu na fasadne zidove drugog sprata, tako da zamišljena linija krova iznad fasadnog zida drugog sprata ne prelazi propisanu maksimalnu visinu nadzlitka za potkrovlje. U funkcionalnom smislu, poslovni sadržaji su planirani u prizemlju lamele 1 i dijelu prizemlja lamele 2, dok je u preostalom dijelu objekta planirana stambena namjena. Podrumska etaža je predviđena za garažiranje vozila. Objekat je propisno udaljen od granica sa susjednim parcelama u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta koje se odnose na građevinske linije.

Mirujući saobraćaj je riješen u okviru podzemne garaže (49PM) i na površinskom parking prostoru u okviru lokacije (75PM). Obezbijeđeno je ukupno 124PM. Zelene površine na lokaciji čine 31,50%.

Sa aspekta arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije predmetni objekat je projektovan u skladu sa oblikovanjem i materijalizacijom za ovu vrstu objekata. Svojom formom i upotrijebljenim materijalima unaprijeđuje vizuelni identitet lokacije i ne narušava zatečene zatečene ambijentalne i graditeljske vrijednosti uže i šire lokacije. Završna fasadna obloga je predviđena kombinaciji fasadnog maltera u bojama RAL9010 i RAL7030 i fasadne opeke. Krov objekta je kosi, složeni, nagiba 30°, krovni pokrivač je lim u antracit boji.

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) kao i sa smjernicama u dijelu oblikovanja i materijalizacije.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti "BEKOM CO" DOO Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane "INTESA GROUP" DOO Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 19.01.2026.godine u 11:41:46 +01'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na kat. parc. br. 825/11 KO Bijelo Polje, odnosno na urbanističkoj parceli UP1, u bloku 12, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ciglane" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 02/18), Opština Bijelo Polje.

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

