



Црна Гора  
Министарство просторног планирања,  
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/25-5481/4  
Подгорица, 05.05.2026. године

### ЛИМ ГРАДЊА МНЕ

БИЈЕЛО ПОЉЕ  
Рацовска бр.10

Доставља се рјешење број и датум горњи.



Сагласна:

ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА  
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Црна Гора  
Министарство просторног планирања,  
урбанизма и државне имовине

Директорат главног државног архитекте

Адреса: ИВ пролетерске бригаде број  
19  
81000 Подгорица, Црна Гора  
тел: +382 20 446 200  
фах: +382 20 446 215

Број: 05-332/25-5481/4  
Подгорица, 05.05.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат главног државног архитекте, на основу члана 8, 10, 22, 25 и 41 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25 и 92/25) као и члана 18 Закона о управном поступку („Службени лист Црне Горе“ број, 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), рјешавајући по захтјеву подносиоца “ЛИМ ГРАДЊА МНЕ” ДОО Бијело Поље, за давање сагласности на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране “ИНТЕСА ГРОУП” ДОО Бијело Поље, за изградњу стамбено - пословног објекта на дијелу урбанистичке парцеле УП8, урбанистички блок 15, који чини катастарска парцела бр. 1802/1 КО Бијело Поље, у захвату Детаљног урбанистичког плана “Циглана” (“Службени лист Црне Горе – општински прописи”, бр. 02/18), у Општини Бијело Поље, доноси

### Р Ј Е Ш Е Њ Е

**Даје се сагласност** подносиоцу захтјева “ЛИМ ГРАДЊА МНЕ” ДОО Бијело Поље, на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране “ИНТЕСА ГРОУП” ДОО Бијело Поље, овјерено електронским потписом пројектанта дана 17.09.2025. године, 13:55:45 +02’00’, за изградњу стамбено - пословног објекта на дијелу урбанистичке парцеле УП8, урбанистички блок 15, који чини катастарска парцела бр. 1802/1 КО Бијело Поље, у захвату Детаљног урбанистичког плана “Циглана” (“Службени лист Црне Горе – општински прописи”, бр. 02/18), у Општини Бијело Поље, израђено у складу са основним урбанистичким параметрима адекватно умањеним с обзиром да се ради на дијелу урбанистичке парцеле: индекс заузетости 0.49 (планом прописано максимално 0.50); заузетост парцеле 695.88м<sup>2</sup> (планом прописано максимално 696.00м<sup>2</sup>); индекс изграђености 2.48 (планом прописано максимално 2.50); бруто грађевинска површина 3465.71м<sup>2</sup> (планом прописано максимално 3480.00м<sup>2</sup>); спратност По+П+4 (планом прописано максимално 5 надземних етажа уз могућност изградње подземне етаже); другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта), смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објекта и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

### Образложење

Актом број 05-332/24-15545/1 од 26.11.2024. године, Директорату главног државног архитекте овог Министарства, обратио се “ЛИМ ГРАДЊА МНЕ” ДОО Бијело Поље, захтјевом за давање сагласности на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране “ИНТЕСА ГРОУП” ДОО Бијело Поље, за изградњу стамбено - пословног објекта на дијелу урбанистичке парцеле УП8, урбанистички блок 15, који чини катастарска парцела бр. 1802/1 КО Бијело Поље, у захвату Детаљног урбанистичког плана “Циглана” (“Службени лист Црне Горе – општински прописи”, бр. 02/18), у Општини Бијело Поље. Наиме, на основно идејно рјешење архитектонског пројекта, рјешењем број 05-332/24-15545/2 од 23.01.2025. године, овај Директорат је подносиоцу захтјева дао је сагласност.

Директорат Главног државног архитекте овог Министарства, размотрио је предметни захтјев и одлучио као у диспозитиву рјешења, а ово са сљедећих разлога:

Чланом 22 став 1 тачка 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) утврђена су овлашћења Главног државног архитекте а нарочито да даје сагласност на: 1) идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине

3000m<sup>2</sup> и више, хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездица и туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, градског парка и објекта из члана 15 став 2 овог закона, у погледу усаглашености са: урбанистичко-техничким условима, у дијелу обликовања и материјализације; основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Чланом 8 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), дата је дефиниција техничке документације и утврђено да је иста скуп писане, нумеричке и графичке документације којом се утврђује концепција, услови и начин грађења објекта а ставом 2. истог члана Закона је утврђено да се иста израђује у складу са урбанистичко-техничким условима који се преузимају у складу са законом којим се уређује уређење простора, овим законом, посебним прописима и правилима струке. Чланом 9 ст.1 тачка 1 овог Закона, прописано је да врсту техничке документације чини, између осталог и идејно рјешење, што у складу са цитираним чланом 8 став 2 Закона чини обавезност усклађености идејног рјешења као врсте техничке документације са урбанистичко-техничким условима, овим законом, посебним прописима и правилима струке.

Чланом 10 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), наведено је да се идејним рјешењем утврђује генерална концепција за изградњу објекта, а нарочито: уклапање објекта у простор; положај објекта у оквиру локације и према сусједним објектима; 3Д визуелизација објекта; услови и рјешења прикључења објекта на саобраћајну, инсталациону и другу инфраструктуру и уређење локације.

Уз захтјев, именовани је доставио овом Министарству – Директорату главног државног архитекте сљедећу документацију: Урбанистичко-техничке услове број: 032-352-1897-06/4-42/4 издати дана 17.07.2018.године од стране Секретаријата за уређење простора, општина Бијело Поље; Изјаву пројектанта са табеларним приказом задатих и остварених урбанистичких параметара; Изјаву овлашћене геодетске организације и измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу објекта у заштићеној дигиталној форми.

Смјерницама из планског документа Детаљни урбанистички план „Циглана“ („Службени лист Црне Горе“- општински прописи број 02/18), Општина Бијело Поље, на локацији коју чини дио УП 8, урбанистички блок 15, која је формирана од катастарске парцеле бр. 1802/1 КО Бијело Поље, Општина Бијело Поље, планирана намјена је становање веће густине. Површине ове намјене предвиђене су за изградњу стамбених објеката породичног и колективног становања при чему се могу градити и објекти који не ометају основну намјену и који служе свакодневним потребама становника и подручја и то: трговине и угоститељски објекти, објекти за смјештај туриста, пословни садржаји у приземљима и мезанинима стамбених објеката; објекти за управу, културу, школство, здравствену и социјалну заштиту, спорт и рекреацију и вјерски објекти који служе свакодневним потребама становника подручја. Дозвољене су и пословне дјелатности које се могу обављати у становима а које ни на који начин не ометају основну намјену становања. Становање веће густине заступљено је у постојећим вишеспратним стамбеним објектима на југозападном дијелу територије Плана. У планском периоду није предвиђена обимнија изградња, изузев на источном дијелу површине планиране за ову намјену. Дозвољавају се радови на уређењу партера као и комерцијална изградња на планираним локацијама која би требало да створи материјални основ за даље урбано опремање. Нови објекти вишепородичног становања по типу објекта треба да буду истовремено и обликовно архитектонски допринос амбијенту. Обликовање и архитектуру објекта прилагодити традиционалним формама уз употребу локалних материјала. Обраду фасада предвидјети од природног аутохтоног камена и малтера бијеле или друге пастелне, свијетле боје. Препоручују се традиционално једноставне и неупадљиве фасаде, обложене каменом или дрветом. Кров је кос, нагиба минимално 30°. Кровови могу бити двоводни, четвороводни или сложени. Пропорцију и величину отвора димензионисати у

складу са климатским условима и традицијом. Обликовање и материјализација треба да буде у сагласности са већ реализованим објектима овог типа у непосредном окружењу.

Достављеним идејним рјешењем на предметној локацији коју чини дио УП 8, урбанистички блок 15, која је формирана од катастарске парцеле бр. 1802/1 КО Бијело Поље, у захвату Детаљног урбанистичког плана "Циглана" ("Службени лист Црне Горе", - општински прописи бр. 02/18), Општина Бијело Поље, планирана је изградња слободностојећег стамбено-пословног објекта, спратности По+П+4. Функција планираног објекта конципирана је на начин да се на дијелу приземља налазе четири пословна простора, а на етажама изнад приземља четрдесет стамбених јединица. Подрумска етажа је планирана испод цијелог објекта и њена површина не износи више од 70% укупне површине предметне парцеле. У оквиру подрумске етаже обезбијеђена су 31 паркинг мјеста од којих су четири за особе са инвалидитетом. У партеру обезбијеђена су још 2 паркинг мјеста. Колски приступ подрумској етажи је ријешен прилазном рампом. Форма планираног објекта која је неправилна, условљена је самим обликом урбанистичке парцеле. Геометрију објекта карактерише спајање два правоугаоника који формирају облик ћириличног слова "г". Јасна форма, промишљена ритмичност у организацији хоризонталних и вертикалних фасадних елемената и пажљива употреба материјала доприносе визуелној хармонији и чине објекат атрактивним за становање и пословање. Само архитектонско рјешење у погледу габарита и висинске регулације објекта визуелно је дефинисано да до краја дефинише саму намјену објекта као и простор око њега. Етажа приземља објекта која је планирана за пословање, визуелно и функционално је одвојена од стамбеног дијела објекта како у погледу саобраћајног исто тако и у погледу пјешачког прилаза. У погледу материјализације, завршна обрада фасаде је у бијелој боји и облогама од природног камена у дијелу приземља, као и са истакнутим дијеловима на фасади у беж боји. Кровна атика је такође наглашена дијелом у бијелој а дијелом у беж боји све у складу са остатком фасаде.

Колски и пјешачки прилаз објекту, са сјеверне стране, планиран је са приступне саобраћајнице улица 3 Санџачке бригаде у складу са планским документом, такође за пјешачки приступ, са јужне стране, како пословним тако и стамбеном дијелу објекта планиран је преко улице Владике Кнежевића Волођина.

У односу на идејно рјешење архитектонског пројекта на које је рјешењем број 05-332/24-15545/2 од 23.01.2025. године, овај Директорат подносиоцу захтјева дао сагласност, иновирано идејно рјешење се разликује у неколико карактеристичних сегмената. Измјене у идејном рјешењу пројекта настале су с циљем оптимизације функционалност простора и побољшања приступачности, уз уважавање специфичних теренских сигурносних услова. Кључне измјене које су извршене укључују премјештање рампе, реорганизацију паркинг мјеста, увођење противпожарног степеништа, прилагодбу висине пословног простора у складу с нагибом терена те измене у просторно-функционалној структури одређених стамбених јединица. Премјештањем рампе у предњем дијелу зграде постигнут је бољи и отворенији приступ пословним просторима. Ова измјена омогућава функционалнији распоред паркинг мјеста, чиме се повећава ефикасност кориштења простора поготово у гаражи. У складу са важећим сигурносним нормама, новим идејним рјешењем предвиђено је увођење противпожарног степеништа, чиме се осигурава додатна сигурност корисника објекта у случају изванредних ситуација. Због нагиба терена, извршена је измјена висине пословног простора како би се осигурао несметан приступ с горњег дијела парцеле. Ова измјена омогућава бољу повезаност простора, негирајући утицај нагиба терена на приступ. Стамбене јединице С x 6 и С x 7 измијењене су у дијелу позиције собе, вешераја, трпезарије, кухиње и тиме што је уз кухињу додата остава. Такође, измијењен је мањи дио рјешења због промјене конструкције како би се унаприједила стабилност и усклађеност са структуралним захтјевима.

Увидом у предметну документацију, утврђено је да је иновирано идејно рјешење за изградњу стамбено-пословног објекта на локацији коју чини дио УП 8, која је формирана од

катастарске парцеле бр. 3671/9 КО Бијело Поље, у захвату Детаљног урбанистичког плана "Циглана" ("Службени лист Црне Горе"- општински прописи број 02/18), Општина Бијело Поље, пројектовано од стране "ИНТЕСА ГРОУП" ДОО, Бијело Поље, овјерено електронским потписом пројектанта дана 17.09.2025. године у 13:55:45 +02'00', израђено у складу са основним урбанистичким параметрима адекватно умањеним с обзиром да се ради на дијелу урбанистичке парцеле: индекс заузетости 0.49 (планом прописано максимално 0.50); заузетост парцеле 695.88м<sup>2</sup> (планом прописано максимално 696.00м<sup>2</sup>); индекс изграђености 2.48 (планом прописано максимално 2.50); бруто грађевинска површина 3465.71м<sup>2</sup> (планом прописано максимално 3480.00м<sup>2</sup>); спратност По+П+4 (планом прописано максимално 5 надземних етажа уз могућност изградње подземне етаже); другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта), смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објеката и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

Уз Идејно рјешење достављена је Изјава пројектанта да је техничка документација израђена у складу са Планом, законима и прописима и овјерен елаборат парцелације по ДУП-у.

Сходно наведеном, констатује се да су пројектовани објекти усаглашени са прописаним, односно са основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта и однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта) као и са смјерницама за обликовање и материјализацију.

Код изложеног правног и чињеничног стања ствари, овај Директорат је нашао да су се стекли услови за давање сагласности "ЛИМ ГРАДЊА МНЕ" ДОО Бијело Поље, на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране "ИНТЕСА ГРОУП" ДОО Бијело Поље, овјерено електронским потписом пројектанта дана 17.09.2025. године, 13:55:45 +02'00', за изградњу стамбено - пословног објекта на дијелу урбанистичке парцеле УПВ, урбанистички блок 15, који чини катастарска парцела бр. 1802/1 КО Бијело Поље, у захвату Детаљног урбанистичког плана "Циглана" ("Службени лист Црне Горе – општински прописи", бр. 02/18), у Општини Бијело Поље, у погледу обликовности и материјализације објеката, као и основних урбанистичких параметара (бруто развијена грађевинска површина, индекс изграђености, индекс заузетости, спратност објекта, однос према грађевинској линији и колски прилаз објекту).

Сагласно изложеном, с примјеном цитираних законских прописа, ријешено је као у диспозитиву овог рјешења.

**УПУСТВО О ПРАВНОЈ ЗАШТИТИ:** Против овог рјешења може се изјавити жалба овом Министарству, у року од 8 дана од дана његовог пријема.

ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА  
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ

Мирјана Ђуришић

