



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: 05-332/25-10554/3
Podgorica, 17.09.2025. godine

„INTESA GROUP“ DOO

BIJELO POLJE
Ulica Živka Žižića

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: 05-332/25-10554/2
Podgorica, 17.09.2025. 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 „INTESA GROUP“ DOO, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „INTESA GROUP“ DOO, za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na lokaciji koju čini UP 381 i UP 382 koje čine dijelovi katastarskih parcela broj 1481/1, 1481/2, 1483/1, 1483/3 i 1484/1 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja „Nikoljac“ (Službeni list Crne Gore, op.prop.br.05/17), Opština Bijelo Polje, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „INTESA GROUP“ DOO, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „INTESA GROUP“ DOO, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 18.08.2025.godine u 09:07:09 + 02'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na lokaciji koju čini UP 381 i UP 382 koje čine dijelovi katastarskih parcela broj 1481/1, 1481/2, 1483/1, 1483/3 i 1484/1 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja „Nikoljac“ (Službeni list Crne Gore, op.prop.br.05/17), Opština Bijelo Polje, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: Ukupna nadzemna bruto građevinska površina BRGP = 5999,43 m² (planom propisano za UP 381 i UP 382 ukupna BGRP je 6442.32 m²), indeks zauzetosti - 0,47 (planom propisano 0,50); indeks izgrađenosti 2,33 (planom propisano 2,50); spratnost objekta Po+P+4 (planom propisano P+4), i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-10554/1 od 01.09.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „INTESA GROUP“ DOO, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „INTESA GROUP“ DOO, za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na lokaciji koju čini UP 381 i UP 382 koje čine dijelovi katastarskih parcela broj 1481/1, 1481/2, 1483/1, 1483/3 i 1484/1 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja „Nikoljac“ (Službeni list Crne Gore, op.prop.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 – Urbanističko tehničke uslove, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene 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:

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan naselja "Nikoljac" (Službeni list Crne Gore , op.prop.br.05/17), na lokaciji koju čini UP 381 i UP 382 koje čine dijelovi katastarskih parcela broj 1481/1, 1481/2, 1483/1, 1483/3 i 1484/1 KO Bijelo Polje, ukupne površine 2585,00 m² planirane su površine namjene stanovanje velike gustine SV - tip I.

Planom ovaj tip stanovanja je zastupljen u zoni između Ulice Nedeljka Merdovića i Gradske obilaznice gde je po planu višeg reda predviđeno stanovanje velikih gustina. Pored stanovanja kao pretežne namjene u okviru stanovanja velikih gustina moguća je organizacija i 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 i mreže infrastrukture; parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (stanara i zaposleni) i posjetilaca i slično. Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa djelatnostima) ili samo stanovanje ili samo djelatnosti odnosno drugi mogući sadržaji. Na urbanističkim tehničkim uslovima u tabelarnom prikazu gdje su dati dozvoljeni urbanistički parametri za UP 381 je dozvoljeno 30 stambenih jedinica a za UP 382 nije definisan broj stambenih jedinica. Objekti mogu biti postavljeni kao slobodnostojeće sa jednom ili više lamela uz mogućnost fazne gradnje. Minimalna novoformirana parcela za gradnju novog objekta u okviru stanovanja velike gustine je 1000m². Moguće je izvršiti udruživanje urbanističkih parcela sa istom namjenom radi izgradnje jedinstvenog objekta i tada važe slovi plana za novoformiranu urbanističku parcelu.

Ovim Idejnim rešenjem predviđena je izgradnja kolektivnog stambenog objekta. Predmetna lokacija se nalazi sa jugo-istočne strane i graniči sa magistralnim putem dok sa jugo-zapadne strane se graniči sa pristupnim putem. Teren je u denivelaciji od jugo-istočne strane magistralnog puta prema jugozapadnoj naspravnoj strani od magistralnog puta. Sama parcela odnosno lokacija na kojoj je planirana izgradnja novog stambeno-poslovnog objekta je nepravilnog oblika. Stambeno poslovni objekat je lociran u dijelu naselja sa pretežnom namjenom stanovanja.

Funkcija objekta je stambeno poslovni objekat od čega u dijelu prizemlja je sedam poslovnih prostora, dok na etažama iznad prizemlja ima četiri sprata, gdje ukupan broj stambenih jedinica je šezdeset, spratnost objekta je pet nadzemnih etaža i jedna podzemna etaža (Po+ P+4). Podrumska etaža je planirana u kompletnom dijelu ispod prizemne etaže kao i van gabarita nje u okviru koje su planirani garažni prostori kao i servisne prostorije neophodne za funkcionisanje

garaže odnosno podzemne etaže podruma. U okviru podrumske etaže planirano je obezbeđenje dijela parking prostora 52 parking mjesta od kojih je 2 za osobe sa invaliditetom. Kolski pristup podrumskoj etaži je otvorenom rampom nagiba 12%. Na parceli je planiran ostatak potrebnog broja parking mjesta 11 parking mjesta. Kolski i pješački prilaz objektu je planiran sa planirane ulice po DUP-u broj 16 prema karti plana parcelacije i saobraćaja kao i sa jugoistočne strane magistralnog puta zaobilaznice. Dio prizemlja objekta koji je planiran poslovanju vizuelno a i funkcionalno je inkorporiran sa stambenim dijelom . U pogledu funkcionalnog rješenja stambenog prostora sve projektovane stambene jedinice su planirane tako da obezbijede sve uslove sa pravilnika projektovanja.

Krov objekta je planiran kao kosi viševodni planiranog nagiba za ovo područje odnosno nagiba 30°. Odvod atmosferskih voda sa krovnih površina je planiran sakrivanjem u fasadi objekta. Materijalizacija fasadnih zidova, zidovi fasadne ispune i parapetni zidovi zidani su termo blokom debljine 25cm, termolizolacija je tervol debljine 8cm, čime se postiže maksimalna energetska efikasnost objekta. Završna obrada fasade smeđa RGB 161, 151, 135, završna obrada fasade bež-bijela RGB 230, 229, 219, završna obrada fasade siva RGB 48, 48, 48. U dijelu prizemlja kamen traventin. Vizuelizacija objekta je prilagođena namjeni sa velikim staklenim površinama u prizemlju objekta te je planiran poslovni dio i ostalim etažama sa stambenim dijelom objekta.

Za uređenje terena predviđeno je uređenje cjelokupnog okoliša oko objekta u okviru katastarske i urbanističke parcele u okviru lokacije planirane za izgradnju. Sve pješačke i kolske površine u dijelu komunikacije do prizemlja radiće se od betona za vanjsku upotrebu sivoj boji ; dok će slobodne površine uz ulaz biti ozelenjene niskim zelenilom (autohtonim za ovo područje). Prostor namijenjen zelenoj površini u potpunosti će se hortikulturno obraditi na način prilagođavanja autohtonom ambijentu i ostvarivanja što kvalitetnijeg zelenog prilagođenog prostora. Procenat zelenila u okviru lokacije planiran za gradnju je 22,50%.

Oblikovanje prostora i materijalizacija

Rešavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom ili intervencijom na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinese se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Kako se radi uglavnom o stambenim objektima koji se implementiraju u već delimično izgrađeni prostor, novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprede postojeći ambijent. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže stambenu namjenu objekta, a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata. Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da predloženo idejno rješenje za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na urbanističke parcele UP 381 i 382, koju čini djelovi kat.parcela br. 1481/1, 1481/2, 1483/1, 1483/3 i 1484/1 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Nikoljac" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.05/17), projektovano od strane „INTESA GROUP“ DOO Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 18.08.2025.godine u 09:07:09 + 02'00", izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: Ukupna nadzemna bruto građevinska površina BRGP = 5999,43 m² (planom propisano za UP 381 i UP 382 ukupna BGRP je 6442.32 m²), indeks zauzetosti - 0,47 (planom propisano 0,50); indeks izgrađenosti 2.33 (planom propisano 2.50); spratnost objekta Po+P+4 (planom propisano P+4), i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena: Izjava odgovornog inženjera da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima, elaborate parcelacije i

izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva „INTESA GROUP“ DOO, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „INTESA GROUP“ DOO, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 18.08.2025.godine u 09:07:09 + 02'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na lokaciji koju čini UP 381 i UP 382 koje čine dijelovi katastarskih parcela broj 1481/1, 1481/2, 1483/1, 1483/3 i 1484/1 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja "Nikoljac" (Službeni list Crne Gore, op.prop.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

