



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica  
u oblasti arhitekture

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 200  
fax: +382 20 446 215

Broj: 09-332/23-8115/5  
Podgorica, 27.03.2024. godine

BRČVAK HAJRIZ

Adresa: Nedakusi, bb  
BIJELO POLJE

U prilogu ovog dopisa, dostavlja Vam se rješenje, broj i datum gornji.

Rješenje obradila:

Načelnica Direkcije,

Pavićević Nataša, dipl.pravnik

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh.



Dostavljeno:

-Naslovu;

- " HD INVEST " D.O.O.Bijelo Polje i D.O.O. " DS INVEST " Bijelo Polje;

- a/a.



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
Direktorat glavnog državnog arhitekta  
i razvoj arhitekture

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 200  
fax: +382 20 446 215

Broj: 09-332/23-8115/5  
Podgorica, 27.03.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87. st. 1 i 4. i člana 88. stav 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a u vezi člana 98. stav 5. istog Zakona (.Službeni list Crne Gore" br. 64/17, 44/18, 63/18 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) i člana 18. Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu HAJRIZA BRČVAKA, D.O.O. "HD INVEST" Bijelo Polje i D.O.O. "DS INVEST" Bijelo Polje za izmjenu rješenja ovog ministarstva, br. 09-332/22-4705/2 od 12.07.2022. godine, donosi

## RJEŠENJE

Mijenja se rješenje ovog ministarstva, br. 09-332/22-4705/2 od 12.07.2022. godine i BRČVAK HAJRIZU, iz Bijelog Polja, "HD INVEST" D.O.O. iz Bijelog Polja i D.O.O. "DS INVEST" iz Bijelog Polja, DAJE se saglasnost na izmijenjeno idejno rješenje, arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno-poslovnih objekata (objekat br.1, objekat br.2, objekat br.3), ukupne BRGP etaža iznad zemlje 7.079,59m<sup>2</sup>, i ukupne BRGP sa podrumskim etažama 9.672,70m<sup>2</sup>, urađenog od strane privrednog društva "INTESA GROUP" D.O.O. Bijelo Polje, elektronski ovjeren, dana 01.03.2024. u 12:21:23 +01'00', na urbanističkoj parceli UP 205 koju čine katastarske parcele br.1131/4, 1131/5, 1129/1, 1128/1, 1293/4, 1125/1, 1124/1, 1293/3, 1123/3, 1128/5, 1127/1, 1126/1, 1125/3, 1124/5, 1124/2, 1293/2 sve K.O. Bijelo Polje u zahvatu izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Centralne zone" Bijelo Polje (.Službeni list Crne Gore", opštinski propisi, br. 11/18), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,60 (Planom propisan : 0,60), indeks izgrađenosti 3,02 (Planom propisan: 3,20), spratnosti objekata: objekat 1 (Po+Pv+4), objekat 2 (Po+Pv+4+Tv) i objekat 3 (Po-2+Po-1+Pv+4+Tv) (Planom propisana spratnost Pv+4 sa mogućnošću izgradnje podzemnih etaža), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

## Obrazloženje

Aktom, br.09-332/23-8115/1 od 19.10.2023.godine, Opština Bijelo Polje – Služba Glavnog Gradskog arhitekta, prosljedila je na nadležnost ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture zahtjev Brčvak Hajriza, iz Bijelog Polja za izmjenu saglasnosti, br.09-332/22-4705/2 od 12.07.2022. godine, kojim je izvršena izmjena prethodne saglasnosti izdate rješenjem ovog ministarstva, br. 09-1249/2 od 06.08.2021. godine i istim rješenjem izdata saglasnost " HD INVEST" D.O.O. iz Bijelog Polja i D.O.O "DS INVEST" iz Bijelog Polja, na izmijenjeno idejno rješenje, arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno-poslovnih objekata BRGP nadzemnih etaža 3.865, 08 m<sup>2</sup> na dijelu urbanističke parcele, broj: UP 205, Zona 3, na katastarskim parcelama, br. 1126/1, 1127/1, 1125/3, 1124/5, 1124/2 1293/2 i 1128/5 sve K.O.Bijelo Polje, u zahvatu

izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Centralne zone" Bijelo Polje (.Službeni list Crne Gore", opštinski propisi, br. 11/18 ) sa urbanističkim parametrima: indeks zauzetosti 0,49 (Planom propisan : 0,60), indeks izgrađenosti 3,18 (Planom propisan: 3,20), spratnosti objekata: objekta: Po+Pv+4 +Tv (Planom propisana spratnost : Po+ Pv+4+Tv), sa ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji,

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu - Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica arhitekture sledeće dokaze: Izjavu projektanta "INTESA GROUP" D.O.O. Bijelo Polje, elektronski ovjeren, dana 01.03.2024. u 12:21:23 +01'00'u kojoj je utvrđeno da je idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađeno u skladu sa smjernicama urbanističko-tehničkih uslova za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55. Stav 2 tačka 3 i stava 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i uz poštovanje svih urbanističkih parametara Urbanističko- tehničke uslove, izdate od strane Sekretarijata za uređenje prostora, B: indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji. Dat je tabelarni prikaz ostvarenih i planiranih urbanističkih parametara; List nepokretnosti 1665 – izvod, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, br. 105-919 – 6862/2023. godine, u kojem je utvrđeno da je Brčvak Hajriz nosilac prava svojine na kat. parcelama, br. 1123/2 1124/1, 1125/1 i 1293/3 sve K.O.Bijelo Polje sa unijetom zabilježbom Ugovora o zajedničkoj gradnji i suinvestitorskim odnosima, sa notarskom oznakom, UZZ br.362/22 od 13.12.2022. godine ; Ugovor o zajedničkoj izgradnji i suinvestitorskim odnosima od 13.12.2022.godine, između D.O.O. "HD INVEST" Bijelo Polje, D.O.O. "DS INVEST" Bijelo Polje i Hajriza Brčvaka; Skicu predmetnih nepokretnosti rađenu za potrebe osnovnog Suda u Bijelom Polju od 19.03.2022.godine.; Izvod iz katastra za sve katastrske parcele u okviru urbanističke parcele koje čine kompletnu lokaciju a koji se odnosi na utvrđivanje stvarne površine katastarskih parcela; Ovjerenu notarsku saglasnost između D.O.O. "HD INVEST" Bijelo Polje, D.O.O. "DS INVEST" Bijelo Polje i Hajriza Brčvaka; Prijavu građenja za objekat br.2 , 12-466/1 od 31.12.2021.godine, i prijave radova 12-466/2 od 19.06.2023.godine investitora D.O.O. "HD INVEST" Bijelo Polje, D.O.O. "DS INVEST" Bijelo Polje, izmijenjeno Idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo, prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu uvida u predmetni zahtjev, tehničku dokumentaciju raspoložive spise predmeta, odlučilo je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sjedećih razloga:

Naime, članom 87 stav 4, tač.1.al.1 i 2, tač. 2-6 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 privremenit objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za uskladjivanje spoljnog izgleda objektata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 88.stav 2. Zakona, propisano je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m<sup>2</sup> i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Članom 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da do donošenja plana generaine regulacije Crne Gore, može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanistički dio urbanističke parcele.

Članom 98. stav 1. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da se nakon podnesene prijave građenja, revidovani glavni projekat može mijenjati samo pod uslovima da je izmjena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima. Stavom 5. člana 98. Zakona, propisano je da se u slučaju da se izmjena iz stava 1. ovog člana odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja na osnovu kojih je data saglasnost iz člana 87. ovog zakona, investitor je dužan da pribavi novu saglasnost glavnog državnog, odnosno glavnog gradskog arhitekta na novo idejno rješenje.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica oblasti arhitekture je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno, a na osnovu uvida grafički i tekstualni dio izmijenjenog idejnog rješenja arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno-poslovnih objekata (objekat br.1, objekat br.2, objekat br.3), ukupne BRGP etaža iznad zemlje 7.079,59m<sup>2</sup>, i ukupne BRGP sa podrumskim etažama 9.672,70m<sup>2</sup>, urađenog od strane privrednog društva "INTESA GROUP" D.O.O. Bijelo Polje, elektronski dvjeren, dana 01.03.2024. u 12:21:23 +01'00', na urbanističkoj parceli UP 205 koju čine katastarske parcele br.1131/4, 1131/5, 1129/1, 1128/1, 1293/4, 1125/1, 1124/1, 1293/3, 1123/3, 1128/5, 1127/1, 1126/1, 1125/3, 1124/5, 1124/2, 1293/2 KO Bijelo Polje u zahvatu izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana " Centralne zone " Bijelo Polje (Službeni list Crne Gore . opštinski propisi, br. 11/18) utvrđeno da je isto usklađeno u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,60 (Planom propisan: 0,60), indeks izgrađenosti 3,02 (Planom propisan 3,20), spratnosti objekata: objekat 1 (Po+Pv+4), objekat 2 (Po+Pv+4+Tv) i objekat 3 (Po-2+Po-1+Pv+4+Tv) (Planom propisana spratnost : Pv+4 sa mogućnošću izgradnje podzemnih etaža) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

Naime, uvidom u Detaljni urbanistički plano - izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Centralne zone Bijelo Polje (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi, br 11/18), utvrđeno je da su propisane su smjernice za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovni urbanistički parametri. Urbanistička parcela UP 205 – zona 3- nalazi se u dijelu koji je izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana " Centralne zone " Bijelo Polje planiran za centralne djelatnosti (CD). Površine centralnih djelatnosti su površine koje su planskim dokumentom pretežno namijenjene smještaju centralnih – poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti i obilježja su centara naselja. Mogu se graditi i : ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista – hoteli, trgovački (tržni) centri, izložbeni centri i sajmišta, poslovne zgrade i objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, vjerski objekti, objekti za sport, rekreaciju i sl, privredni objekti, skladišta, koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni, komunalno-servisni objekti javnih preduzeća i privrednih društava koje služe potrebama područja. Izuzetno od pretežne namjene mogu se graditi stambeni objekti i poslovni apartamni, objekti mrežne ifrastrukture, parkinzi i garaže. Planirani objekti su vizuelno i arhitektonski u skladu sa datom namjenom koja služi poslovanju i stanovanju. Idejno izmijenjeno rješenje je prikazano kao kompleks tržnice sa poslovanjem i stanovanjem koji na lokaciji ima tri objekta međusobno povezana konstruktivnim dijelom na visini poda prvog sprata koja je ozelenjena.

Urbanistički parametri izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana "Centralne zone Bijelo Polje (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi, br 11/18). Za površine centralnih djelatnosti odnosno za urbanističku parcelu UP 205 – zona 3 - , indeks zauzetosti 0,60, indeks izgrađenosti 3,20 maksimalna BGP 7.486,21m<sup>2</sup>, spratnosti Pv+4.

Vertikalni gabarit se definiše za nadzemne i za podzemne etaže objekta. Etaža predstavlja dio objekta sa jedinstvenom visinskom kotom ili sa manjim odstupanjima u nivelaciji koja ne prelaze polovinu spratne visine. Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međуетažnih konstrukcija iznosi: za garaže i tehničke prostorije 3,0m, za stambene etaže do 3,5m, za poslovne etaže 4,5m, za specijalne namjene objekta (prizemlja hotela, tržnica i slično) od 6m do 7m u zavisnosti od tipa namjene objekta koju će procijeniti nadležni organ za izdavanje UTU-a, izuzetno za osiguranje prolaza za pristup intervetnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4,5m.

- Visoko prizemlje (Pv) je nadzemna etaža čija se kota određuje od zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za poslovne objekte kota poda visokog prizemlja je maksimalno 0,20m, iznad kote konačnouradenog i nivelisanog terena oko objekta.
- Potkrovlje (Pk) ili završna etaža se nalazi iznad posljednjeg sprata. Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1,20 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. Po pravilu, potkrovlja se predviđaju na mjestima gdje treba pratiti kote vijenaca ili sljemena na susjednim objektima u ambijentalnim cjelinama.
- Tavan je dio objekta bez nazidka, isključivo ispod kosog ili lučnog krova, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može imati minimalne otvore za svijetlo i ventilaciju. Tavan nije etaža. Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine sa 100% i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretiranu parcelu.

Urbanistička parcela UP 205 ima neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu i priključak na komunalnu infrastrukturu. Na grafičkom prilogu su prikazane granice urbanističkih parcela prilog "06. Plan parcelacije, regulacije i nivelacije". Prema detaljnom urbanističkom planu saobraćajni priključak je ostvaren prema prilog "06. Plan parcelacije, regulacije i nivelacije".

Projektom su planirana tri objekta spratnosti bjeekat 1 (Po+Pv+4), objekat 2 (Po+Pv+4+Tv) i objekat 3 (Po-2+Po-1+Pv+4+Tv). U okviru objekta predviđena izgradnja zajedničkih podrumskih etaža u kojima je predviđeno parkiranje vozila. Garaža ima jedinstven saobraćajni priključak na lokalnu saobraćajnicu. Prizemlje je u funkciji poslovanja koji je povezan sa galerijskim prostorom i ima funkciju mini tržnice. Projektovani objekti jasno naglašavaju poslovno-stambenu zonu. Podrumske etaže su predviđene za parkiranje, kao i tehničke prostorije, dok je prizemlje sa galerijom poslovanje. Projektom su planirane tzv. 3 kule, koje izdvajaju poslovnu zonu od stambene. Objekat treba da zadovolji sve potrebe stambeno poslovnog objekta. Predviđeni materijali za fasadnu obradu su u kombinaciji staklenih površina u Al ramovima i površina obrađenih ciglom u osnovi prizemlja i galerije, a ostale etaže su u dominantno bijeloj boji sa otvorima na fasadi za prirodno osvetljenje.

Građevinske linije koje su date urbanističko tehničkim uslovima su ispoštovane tako da je objekat lociran do zadatih građevinskih linija. Visina objekta prema projektu gledajući najveću visinsku kotu od kote konačno zaravnatog terena do najvišojie tačke objekta je 25,83m. Parkiranje vozila je predviđeno je za potrebe objekta br.2 u garaži objekta u kojoj je obezbijeđeno 25 parking mjesta, dok je za objekat br.1 i br.3 obezbijeđeno parkiranje u objektu broj 3 i obezbijeđeno je 26 parking mjesta. Udaljenost između objekata je u skladu sa propisanim udaljenošću iz UTU-a, odnos prema susjednim parcelama projektom je takođe ispoštovan. Minimalno rastojanje prema susjednim parcelama iznosi 3,0m. Uz predhodnu saglasnost vlasnika susjedne parcele, moguće je postaviti dilatacioni zid ili zajednički zid na granicu urbanističke parcele.

Objekti su orijentisani paralelno u odnosu na ulicu a takođe i sami jedan na drugi. Prirodno osvetljenje je projektovano kod svake stambene a i poslovne jedinice. Krov objekta je projektovan kao viševodan i ispod njega je prikazan tavanski prostor koji je djelimično u skladu sa planskom dokumentacijom planiran za stanovanje odnosno poslovanje i kao takav je ušao u obračun bruto površine objekta. Zelenilo je ostvareno na površinama oko objekata kao i u dijelu konstrukcije između objekata koja je ozelenjena.

Na osnovu navedenog, utvrđeno je da je ispravljeno idejno arhitektonsko rješenje stambeno-poslovnih objekata (objekat 1, objekat 2, objekat 3), projektovanih od strane "INTESA GROUP" D.O.O. Bijelo Polje, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i osnovnih urbanističkih parametara: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP korisnih etaža iznad zemlje 7.079,59m<sup>2</sup> (Planom propisan 9.486,21m), indeks zauzetosti :0,60 (Planom propisan 0,60), indeks izgrađenosti 3,02 (Planom propisan : 3,20), spratnosti objekata: objekat 1 (Po+Pv+4), objekat 2 (Po+Pv+4+Tv) i objekat 3 (Po-2+Po-1+Pv+4+Tv) (Planom propisana spratnost: Pv+4 sa mogućnošću izgradnje podzemnih etaža), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i kolskim pristupom objektima na vlasničkim parcelama.

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je data Izjava projektanta "INTESA GROUP" D.O.O. Bijelo Polje, koje je izradilo tehničku dokumentaciju, elektronski ovjerena, dana 01.03.2024. u 12:21:23 +01'00'u kojoj je utvrđeno da je idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađeno u skladu sa smjernicama urbanističko-tehničkih uslova za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55. Stav 2 tačka 3 i stava 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i uz poštovanje svih urbanističkih parametara Urbanističko- tehničke uslove, izdate od strane Sekretarijata za uređenje prostora, B: indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji. Dat je tabelarni prikaz ostvarenih i planiranih urbanističkih parametara.

Uvidom u List nepokretnosti 1665 – izvod, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, br. 105-919 – 6862/2023 od 10.10.2023. godine utvrđeno je da je Brčvak Hajriz nosilac prava svojine na kat. parcelama, br. 1123/2 1124/1, 1125/1 i 1293/3 sve K.O. Bijelo Polje sa unijetom zabilježbom Ugovora o zajedničkoj gradnji i suinvestitorskim odnosima, sa notarskom oznakom, UZZ br.362/22 od 13.12.2022. godine.

Uvidom u List nepokretnosti 477-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je pravo svojine D.O.O. "DS INVEST" Bijelo Polje na kat. parcelama, br. 1126/1 i 1126/2 sve K.O. Bijelo Polje. Uvidom u List nepokretnosti 487-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je pravo svojine D.O.O. "HD INVEST" Bijelo Polje na kat. parcelama, br. 1127/1, 1127/2 sve K.O. Bijelo Polje, kao i na osnovu uvida u list nepokretnosti 4389-prepis, utvrđeno je pravo susvojine D.O.O. "DS INVEST" i D.O.O. "HD INVEST" Bijelo Polje na kat. parcelama, br. 1124/2, 1124/5, 1125/3, 1128/4, 1128/5, 1293/2 sve K.O. Bijelo Polje čime su se stekli uslovi za legitimaciju imenovanih investitora, shodno članu 91. st. 1 i 3 tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u kojem je jasno propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane zakonom, a koju čini, između ostalog, i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluku o utvrđivanju javnog interesa ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta).

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, a kod činjenice da se u spisima predmeta nalazi Prijava građenja za objekat br.2 , 12-466/1 od 31.12.2021. godine, i prijave radova 12-466/2 od 19.06.2023. godine investitora D.O.O. "HD INVEST" Bijelo Polje, D.O.O. "DS INVEST" Bijelo Polje, ovo ministarstvo, Direktorata za sprovođenje državnih smjernica u

oblasti arhitekture je našao da su se stekli uslovi, s pozivom na čl. 87.st.4. tač.1.al.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a u vezi člana 98.stav 5. istog Zakona za izmjenu prethodno izdatog rješenja ovog ministarstva, br. 09-332/22-4705/2 od 12.07.2022. godine i doručeno rješenja o izdavanju saglasnosti investitorima: BRČVAK HAJRIZU, iz Bijelog Polja, "HD INVEST" D.O.O. iz Bijelog Polja i D.O.O. "DS INVEST" iz Bijelog Polja, na izmijenjeno idejno rješenje, arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno-poslovnih objekata (objekat br.1, objekat br.2, objekat br.3), ukupne BRGP etaža iznad zemlje 7.079,59m<sup>2</sup>, i ukupne BRGP sa podrumskim etažama 9.672,70m<sup>2</sup>, urađenog od strane privrednog društva "INTESA GROUP" D.O.O. Bijelo Polje, elektronski ovjeren, dana 01.03.2024. u 12:21:23 +01'00', na urbanističkoj parceli UP 205 koju čine katastarske parcele br.1131/4, 1131/5, 1129/1, 1128/1, 1293/4, 1125/1, 1124/1, 1293/3, 1123/3, 1128/5, 1127/1, 1126/1, 1125/3, 1124/5, 1124/2, 1293/2 sve K.O. Bijelo Polje u zahvatu izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Centralne zone" Bijelo Polje (.Službeni list Crne Gore ", opštinski propisi, br. 11/18 ), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,60 (Planom propisan : 0,60), indeks izgrađenosti 3,02 (Planom propisan: 3,20), spratnosti objekata: objekat 1 (Po+Pv+4), objekat 2 (Po+Pv+4+Tv) i objekat 3 (Po-2+Po-1+Pv+4+Tv) (Planom propisana spratnost : Pv+4 sa mogućnošću izgradnje podzemnih etaža), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Saglasno izloženom, odlučeno 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.

Obradila:  
Načelnik Direkcije,  
Nataša Pavićević, dipl.pravnik

*Nataša Pavićević*



V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
MINIĆ SINISA, dipl.inž.arh

*Siniša Minić*