



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

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

Broj: 09-1249/2  
Podgorica, 06.08.2021. godine

„HD INVEST“ D.O.O.  
„DS INVEST“ D.O.O.

**Bijelo Polje**

U prilogu akta dostavljamo Vam rješenje broj i datum gornji.

**V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Obradili:

Nataša Pavićević, sam. savjetnik I

Siniša Minić, sam. Savjetnik I

**Žižić Mirko, dipl.inž.arh**



VLADA CRNA GORA  
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA  
I URBANIZMA  
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
Broj: 09-1249/2  
Podgorica, 06.08.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma – Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, na osnovu člana 87. st. 1 i 4. tač. 1-6 i st. 6. i člana 88 stav 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), člana 18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „HD INVEST“ iz Bijelog Polja i D.O.O. „DS INVEST“, iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta, BRGP svih etaža 3731,59 m<sup>2</sup>, na dijelu urbanističke parcele broj :UP 205, zone 3, na katastarskim parcelama br. 1126/1 i 1127/1 K.O. Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Centralne zone“ – Opština Bijelo Polje“ („Sl.list CG2, o.p., br. 11/18) , donosi

## R J E Š E N J E

DAJE SE „HD INVEST“ iz Bijelog Polja i D.O.O. „DS INVEST“, iz Bijelog Polja, saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta, BRGP svih etaža 3731,59 m<sup>2</sup>, na dijelu urbanističke parcele broj :UP 205, zona 3, na katastarskim parcelama br.: 1126/1 i 1127/1 K.O. Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Centralne zone“ – izmjene i dopune, Bijelo Polje“ („Sl.list CG“, opštinski propisi, br. 11/18) , sa urbanističkim parametrima: indeks zauzetosti 0,55 (planom propisan : 0,60), indeks izgrađenosti : 3,20 (planom propisan :3,20), spratnosti: Po+Pv+4+TV (planom predviđena Po+Pv+4) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom, broj 09-1249/1 od 09.07. 2021.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta – Glavnom državnom arhitekti ovog Ministarstva, obratili su se „HD INVEST“ iz Bijelog Polja i D.O.O. „DS INVEST“, iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta, BRGP svih etaža 3731,59 m<sup>2</sup>, na dijelu urbanističke parcele broj :UP 205, zona 3, na katastarskim parcelama br.: 1126/1 i 1127/1 K.O. Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Centralne zone“ – izmjene i dopune, Bijelo Polje“ („Sl.list CG“, opštinski propisi, br. 11/18), Opština Bijelo Polje.

Uz zahtjev, imenovani su ovom ministarstvu dostavili sledeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije, broj: 032-352-1581-06/5-82/2-18 od 02.07.2018.godine, izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje; Ugovor o zajedničkom ulaganju investitora, zaključen između D.O.O. „INVEST Bijelo Polje i D.O.O.“ HD INVEST“, Bijelo Polje, ovjeren od strane notara UZZ br. 179/21; Geodetski Elaborat – parcelacija po Detaljnom urbanističkom planu za kat. parcele br. 1123, 1124/1, 1129, 1131/1, 1293, 1125, 1126, 1127 i 1128 K.O. Bijelo Polje, Opština Bijelo Polje, urađen od strane „Geodeting“, D.O.O. Bijelo Polje, br. 557/18/4 od 01.03.2019.godine; - ispravka sa Osnovnim Elaboratom, br. 557/18 od 01.10.2018.godine; Izjavu „Intesa Group“, D.O.O. Bijelo Polje o zadatim parametrima po urbanističko-tehničkim uslovima i ostvarenim parametrima po idejnom rješenju predmetnog objekta; Službenu izjavu licencirane geodetske organizacije „Geodeting“, D.O.O. Bijelo Polje od 02.08.2021.godine

Planom predloženi gabariti objekata nijesu obavezujući, ali je arhitektonske volumene objekata potrebno pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.

Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Za sve stambene i poslovne objekte se planiraju krovovi po izboru projektanta, a u skladu sa postojećom arhitekturom. Kod novih objekata parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele odnosno objekta u skladu sa uslovima plana.

Max.zadati urbanistički indikatori (površina prizemlje, BGRP, Iz, li i max.spratnost) dati su za svaku urb.parcelu pojedinačno u tabelarnom dijelu Separata.

Odstojanja novoplaniranih objekata od regulacione linije RL definisana su građevinskim linija (GL0, GL1 i GL 2 – ispod, na i iznad zemlje) za koje su date tačne pozicije i koordinate u grafičkim priložima.Međusobna rastojanja novoplaniranih objekata na urbanističkim parcelama (građevinske linije prema susjedu) definisana su u zavisnosti od tipa i namjene urb.parcele i data su u poglavlju "1.1 Parcelacija i regulacija" ovog Separata.U okvirima građevinskih linija, na urbanističkoj parceli, formira se tzv."zona" za gradnju, gdje se prilikom izrade projektne dokumentacije definiše gabarit objekta / ili više njih, a sve do max. urbanističkih indikatora zadatih za određenu urb.parcelu.Broj objekata na parceli nije ograničen, a zbir svih objekata (zauzetost, izgrađenost, max.broj stambenih jedinica i ostali urb.indikatori) mora biti do zadatih max.urb.indikatora zadatih ovim planom.

Parametri i uslovi izgradnje na površinama za CD – centralne djelatnosti:

Površine za centralne djelatnosti su površine koje su planskim dokumentom pretežno namijenjene smještanju 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.;

Izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno njoj mogu se graditi:

- stambeni objekti i poslovni apartmani;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila zaposlenih, korisnika i posjetilaca;

Max. spratnost, urbanistički indikatori i horizontalni gabariti na parcelama namjene CD – centralne djelatnosti dati su u tabelarnim tekstualnog dijela plana i grafičkim priložima, a za predmetnu urbanističku parcelu iznose: Iz=0,60, indeks izgrađenosti 3,20, spratnost Po+PV +4.

Minimalno rastojanje objekta CD – centralnih djelatnosti od susjedne urb.parcele je 3m. Uz prethodnu saglasnost vlasnika susjedne parcele, moguće je postaviti dilatacioni zid ili zajednički zid na granici urbanističke parcele.

liniji, a shodno citiranom članu 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti HD INVEST“ iz Bijelog Polja i D.O.O. „DS INVEST „ iz Bijelog Polja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju predmetnog objekta, radi čega je odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

Saglasno izloženom, odlučno 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.

Obrađivači:

Pavićević Nataša, dipl.pravnik

Minić Siniša, dipl.inž.arh.

V.D. GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA  
Mirko Žižić, dipl.inž.arh.

