



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 05-332/26-1123/2
Podgorica, 20.02.2026. godine

VALENCIA ING DOO

BIJELO POLJE

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



Saglasna:

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/26-1123/2
Podgorica, 20.02.2026. 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, 92/25 i 160/25) 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 „Valencia Ing“ Doo Bijelo Polje za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „A2 Studio“ Doo Bijelo Polje, za rekonstrukciju-nadogradnju stambeno poslovnog objekta, na lokaciji koju čine dio UP 85, zona 4 koju čini kat.parcela br.214/1 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Centralne zone- izmjene i dopune Bijelo Polje" ("Službeni list CG-opštinski propisi br.11/18), Opština Bijelo Polje, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Valencia Ing“ Doo Bijelo Polje na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „A2 Studio“ Doo Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30.01.2026.godine u 14:29:07 +01'00, za rekonstrukciju-nadogradnju stambeno poslovnog objekta, na lokaciji koju čine dio UP 85, zona 4 koju čini kat.parcela br.214/1 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Centralne zone- izmjene i dopune Bijelo Polje" ("Službeni list CG-opštinski propisi br.11/18), Opština Bijelo Polje, izrađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: indeks zauzetosti 0.65 (planom propisano maksimalno 0.65); zauzetost parcele 815.00m²; indeks izgrađenosti 5.19 (planom propisano maksimalno 5.35); bruto građevinska površina 6446.68m² (plaom propisano maksimalno 6644.70m²); spratnost Po+P+5+Pk (planom propisano maksimalno Po+P+5+Pk); drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta), smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/26-1123/1 od 30.01.2026.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Valencia Ing“ Doo Bijelo Polje zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „A2 Studio“ Doo Bijelo Polje, za rekonstrukciju-nadogradnju stambeno poslovnog objekta, na lokaciji koju čine dio UP 85, zona 4 koju čini kat.parcela br.214/1 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Centralne zone- izmjene i dopune Bijelo Polje" ("Službeni list CG-opštinski propisi br.11/18), Opština Bijelo Polje.

Članom 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25, 92/25 i 160/25) 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).

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25, 92/25 i 160/25), 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, 92/25 i 160/25), 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.

Članom 41 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25, 92/25 i 160/25), utvrđeno je da se na dijelu urbanističke parcele može graditi 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, u zavisnosti od namjene, umanjuju za nedostajući dio urbanističke parcele i da je ispunjen uslov minimalne površine urbanističke parcele shodno planiranoj namjeni.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-333/24-10644/6 izdati dana 28.01.2025. godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; 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:

Smjernicama iz Detaljnog urbanističkog plana „Centralne zone- izmjene i dopune“ („Službeni list CG“ br.11/18), Opština Bijelo Polje, na predmetnoj lokaciji UP85, zona 4, koju čini dio katastarske parcela broj 214/1, KO Bijelo Polje, predviđena je namjena stanovanje veće gustine (SV). Urbanistički pokazatelji, propisani planom, za ovu urbanističku parcelu su: maksimalni indeks zauzetosti 0.65; maksimalni indeks izgrađenosti 5.35; maksimalna spratnost P+5+Pk. Površina lokacije odnosno urbanističke parcele, shodno elaboratu parcelacije, je 1242.00m².

Predmetni planski dokument, na površinama stanovanja veće gustine (SV) planira gradnju novih ali i rekonstrukciju i nadzidivanje postojećih objekata gdje je to moguće. Predmetnih idejnim rješenjem planira se rekonstrukcija i nadzidivanje postojećeg stambeno poslovnog objekta. Shodno planu, rekonstrukcija ili nadzidivanje objekata je moguće ukoliko se istraživanjima, koja obuhvataju detaljno snimanje postojećeg stanja objekta, statičku analizu postojećeg i dodatnog opterećenja, analizu nosivosti tla za zatečene elemente temeljenja i za postojeća i ukupna opterećenja od objekta, analizu slijeganja tla za ukupna opterećenja od objekta, utvrdi da je objekat fundiran na odgovarajući način i da uvećanje opterećenja na temelje neće izazvati štetne posljedice po objekat. U suprotnom, potrebno je sprovesti odgovarajuće intervencije na temeljima kao sanacione mjere, ili pak u terenu, kako bi se omogućilo prihvatanje dodatnih opterećenja. Rekonstrukcija ili nadzidivanje objekata je moguće do maksimalnih zadatih urbanističkih indikatora. Za postojeće objekte sa ravnim krovovima na kojima je dozvoljeno ukrovljavanje kroz izgradnju potkrovnog etaže, definisana je građevinska linija GL2 iznad zemlje. Nedostajući broj parking mjesta za predviđene rekonstrukcije ravnih krovova višeporodnog stanovanja, a ukoliko nije moguće to ostaviti na novoformiranoj parceli, može se ostvariti na javnim parkiralištima, uz

nadoknadu prema Odluci lokalnog organa uprave. Nije dozvoljeno pojedinačno zastakljivanje balkona, terasa i lođa na višeporodičnim stambenim objektima, kao i druge građevinske intervencije na fasadama, osim u slučaju jedinstvene intervencije za sve etaže uz dobijanje prethodne saglasnosti nadležnog organa.

Na predmetnoj lokaciji nalazi se postojeći stambeno-poslovni objekat spratnosti Po+P+5 (podrum, prizemlje i pet spratova). Objekat je jedinstvena konstruktivna cjelina bruto površine podruma 733.00m², bruto površine prizemlja 815.00m² i bruto površine tipskih spratova (1-5) od po 932.36m². Povećanje površine u odnosu na prizemlje ostvareno je putem konzolnih prepusta na višim etažama. Podrumska etaža namijenjena je za garažiranje vozila, tehničke prostorije i stanarske ostave. Prizemlje je namijenjeno za poslovanje odnosno poslovne prostore. Spratovi su namijenjeni za stanovanje. Stambeni dio objekta se sastoji od tri lamele. Na svakoj etaži smješteno je ukupno 12 stambenih jedinica (4 stambene jedinice po lameli). Ukupan broj stambenih jedinica u postojećem objektu je 60. Vertikalna komunikacija u objektu vrši se putem unutrašnjih stepeništa. Postojeći objekat nema lift. Fasada objekta je u lošem stanju sa nizom neplanskih intervencija u vidu zatvaranja terasa zastakljivanjem i/ili zaziđivanjem. Saobraćaj u mirovanju je riješen dijelom u podrumskoj garaži objekta (u okviru urbanističke parcele), a dijelom na parking prostorima ispred i iza objekta (van okvira urbanističke parcele).

Idejnim rješenjem predviđena je rekonstrukcija i nadogradnja pomenutog postojećeg stambeno-poslovnog objekta. Površina lokacije odnosno urbanističke parcele, shodno elaboratu parcelacije je 1242.00m². Postojeći objekat spratnosti Po+P+5, sa ravnim neprohodnim krovom, rekonstruiše se i nadograđuje do spratnosti Po+P+5+Pk. Nadogradnjom se formira 14 novih stambenih jedinica različitih tipologija u potkrovlju. Jedna postojeća jedinica na 5. (PD40) pretvorena je u dvoetažni stan- duplex, povezivanjem sa novoprojektovanim prostorom u potkrovlju putem unutrašnjeg stepeništa. U cilju modernizacije i ispunjavanja standarda pristupačnosti, idejnim rješenjem je predviđena ugradnja tri liftovska postrojenja (po jedno u svakoj lameli). Liftovi će biti smješteni u okviru postojećih galerijskih prostora uz postojeća stepeništa. Osim krova, planirana je i reparacija fasade te zatvaranje dijela svih balkona. Ovo je jedinstvena intervencija na nivou objekta- za sve etaže a sve u cilju smanjenja negativnog uticaja zateknutih neplanskih intervencija iz prošlosti. Odnos ostvarenih i propisanih urbanističkih parametara je: površina lokacije odnosno urbanističke parcele, shodno elaboratu parcelacije, 1242.00m²; indeks zauzetosti 0.65 (planom propisano maksimalno 0.65); zauzetost parcele 815.00m²; indeks izgrađenosti 5.19 (planom propisano maksimalno 5.35); bruto građevinska površina 6446.68m² (planom propisano maksimalno 6644.70m²); spratnost Po+P+5+Pk (planom propisano maksimalno Po+P+5+Pk). Neto površina nadograđene etaže potkrovlja iznosi 874.69m². Visina objekata je 24.39m mjereno od kote terena/prizemlja. Ispoštovane su planom propisane građevinske linije u nivou prizemlja GL1 i u nivou spratova GL2. Gabarit nadogradnje zadržan je u horizontalnim okvirima postojećeg objekta.

Uslijed prostornih ograničenja na parceli, parkiranje za novoformirane stambene jedinice nije riješeno u okviru pripadajuće lokacije. U skladu sa planom, nedostajući broj parking mjesta predviđen je na javnim parkiralištima u neposrednom okruženju.

Fasada objekta se rekonstruiše i, u cilju povećanja energetske efikasnosti, oblaže slojem termoizolacije u debljini od 8cm. Dominantna boja fasade je RAL9016 sa akcentima pretežno kod terasa u boji RAL1019. Krovni omotač izrađen je od sendvič panela boje RAL9002 montiranih na drvenoj podkonstrukciji.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je dopunjeno idejno rješenje za rekonstrukciju i nadogradnju stambeno-poslovnog objekta na lokaciji urbanističke parcele UP85, zona 4, koju čini dio katastarske parcele broj 214/1, KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Centralne zone- izmjene i dopune“ („Službeni list CG“ br.11/18), projektovano od strane "A2 STUDIO" DOO, Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30.01.2026.godine u 14:29:07 +01'00', izrađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima:

indeks zauzetosti 0.65 (planom propisano maksimalno 0.65); zauzetost parcele 815.00m²; indeks izgrađenosti 5.19 (planom propisano maksimalno 5.35); bruto građevinska površina 6446.68m² (planom propisano maksimalno 6644.70m²); spratnost Po+P+5+Pk (planom propisano maksimalno Po+P+5+Pk); drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta), smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Uz idejno rješenje dostavljena je Izjava projektanta da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa Planom, zakonima i propisima i ovjeren elaborat parcelacije.

Shodno navedenom, konstatuje se da su projektovani objekti usaglašeni sa propisanim, odnosno sa 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) kao i sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu „Valencia Ing“ Doo Bijelo Polje za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „A2 Studio“ Doo Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30.01.2026.godine u 14:29:07 +01'00, za rekonstrukciju-nadogradnju stambeno poslovnog objekta, na lokaciji koju čine dio UP 85, zona 4 koju čini kat.parcela br.214/1 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Centralne zone- izmjene i dopune Bijelo Polje" ("Službeni list CG-opštinski propisi br.11/18), Opština Bijelo Polje, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa 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).

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

