



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine



Број: УПИ 06-333/26-1020/27

Подгорица, 29.07.2026.године

„VALENCIA ING“ ДОО

БИЈЕЛО ПОЉЕ

У прилогу дописа достављамо вам рјешење којим се издаје грађевинска дозвола за реконструкцију-надogradњу стамбено пословног објекта, на дијелу катастарске парцеле број: 214/1 КО Бијело Поље, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Централне зоне – Измјене и допуне“, општина Бијело Поље.

МИНИСТАР

Славен Радновић



САГЛАСНА:

Марина Изгаревић Павићевић, државна секретарка

ОДОБРИО:

Бошко Тодоровић, генерални директор

ВЕРИФИКОВАЛА:

Милица Абрамовић, начелница

ОБРАДИЛА:

Бојана Радовић

ДОСТАВЉЕНО:

- Инвеститору;
- Директорату за инспекцијски надзор;
- Општини Бијело Поље;
- а/а.

ЦРНА ГОРА
МИНИСТАРСТВО ПРОСТОРНОГ ПЛАНИРАЊА,
УРБАНИЗМА И ДРЖАВНЕ ИМОВИНЕ
Број: УПИ 06-333/26-1020/27
Подгорица, 29.07.2026.године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, рјешавајући по захтјеву „VALENCIA ING“ ДОО, за издавање грађевинске за реконструкцију-надogradњу стамбено пословног објекта, на дијелу катастарске парцеле број: 214/1 КО Бијело Поље, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Централне зоне – Измјене и допуне“, општина Бијело Поље, на основу члана 32 Закона о изградњи објекта („Сл. лист ЦГ“ бр. 019/25) а у вези чл. 18 и 46 Закона о управном поступку („Сл. лист ЦГ“ бр. 056/14, 020/15, 040/16 и 037/17), доноси

Р Ј Е Ш Е Н Ј Е

1. ИЗДАЈЕ СЕ „VALENCIA ING“ ДОО, грађевинска дозвола за надogradњу стамбено пословног објекта, на дијелу катастарске парцеле број: 214/1 КО Бијело Поље, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Централне зоне – Измјене и допуне“, општина Бијело Поље.

Објекат је укупне бруто грађевинске површине након надogradње 6.446,68 м². Нето површина надograђене етаже (поткровља) износи 876,69 м². Укупна спратност надograђеног објекта је По+П+5+Пк (подрум+приземље+пет етажа+поткровље).

Радови на реконструкцији-надogradњи стамбено пословног објекта, на дијелу катастарске парцеле број: 214/1 КО Бијело Поље, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Централне зоне – Измјене и допуне“, општина Бијело Поље, биће изведени у свему према главном пројекту који је урађен од стране водећег пројектанта Николе Терића, дипл.инг.арх. и привредних друштава: „A2 STUDIO“ ДОО Бијело Поље.

Ревизија главног пројекта реконструкције-надogradње стамбено пословног објекта, на дијелу катастарске парцеле број: 214/1 КО Бијело Поље, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Централне зоне – Измјене и допуне“, општина Бијело Поље, урађена је од стране водећег ревизора који је руководио ревизијом техничке документације Синише Минића, дипл.инг.арх. и привредног друштва „ARCH AND SOUL“ ДОО Бијело Поље.

2. Инвеститор је дужан да грађење објекта започне у року од двије године од дана издавања грађевинске дозволе. – члан 35 став 8 Закона о изградњи објекта („Сл. лист ЦГ“ бр. 019/25).

Ако инвеститор не започне грађење у року из става 8 овог члана, престаје му право грађења објекта по издатој грађевинској дозволи. – члан 35 став 9 Закона о изградњи објекта.

3. Инвеститор је дужан да заврши грађење објекта у року од пет година од дана издавања грађевинске дозволе. – члан 43 став 4 Закона о изградњи објекта.

Ако инвеститор не заврши грађење објекта у року из става 4 овог члана, дужан је да до завршетка грађења објекта, плаћа годишњу накнаду за сваку започету годину прекорачења рока, на основу предрачунске вриједности објекта из ревидованог главног пројекта на основу којег је издата грађевинска дозвола, као и да континуирано одржава градилиште до прибављања употребне дозволе – члан 43 став 5 Закона о изградњи објекта.

4. Инвеститор је дужан да на мјесту грађења објекта даном пријаве почетка грађења објекта истакне таблу која садржи слједеће податке: број и датум издавања грађевинске дозволе, податке о инвеститору, пројектанту, ревиденту, привредном друштву, правном лицу односно предузетнику које гради објекат (у даљем тексту: извођач радова), привредном друштву, правном лицу односно предузетнику које обавља стручни надзор (у даљем тексту: стручни надзор), водећем пројектанту односно одговорном пројектанту који руководи израдом главног пројекта у цјелини, водећем ревизору односно одговорном ревизору који руководи ревизијом главног пројекта у цјелини, одговорном пројектанту који руководи грађењем и надзорном инжењеру који руководи стручним надзором, 3Д визуелизацију објекта, односно приказ трасе инфраструктуре и друге податке од значаја за грађење објекта. – члан 37 Закона о изградњи објекта.

О б р а з л о ж е њ е

„VALENCIA ING“ ДОО Бијело Поље се обратило овом министарству захтјевом број: УПИ 06-333/26-1020/1 од 20.05.2026.године за издавање грађевинске дозволе за реконструкцију-надogradњу стамбено пословног објекта, на дијелу катастарске парцеле број: 214/1 КО Бијело Поље, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Централне зоне – Измјене и допуне“, општина Бијело Поље.

Разматрајући списе предмета, утврђено је да је достављена и прибављена слједећа документација:

- Урбанистичко-технички услови за израду техничке документације, у обухвату Детаљно урбанистичког плана „Централне зоне – Измјене и допуне“, издати од стране Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине, број: 06-333/24-10644/6 од 28.01.2025. године;

- Главни пројекат реконструкције-надogradње стамбено пословног објекта, на дијелу катастарске парцеле број: 214/1 КО Бијело Поље, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Централне зоне – Измјене и допуне“, општина Бијело Поље, урађен од стране водећег пројектанта Николе Терића, дипл.инг.арх. и привредних друштава: „A2 STUDIO“ ДОО Бијело Поље, овјерен електронским потписима пројектанта и ревидента;
- Извјештај о ревизији главног пројекта реконструкције-надogradње стамбено пословног објекта, на дијелу катастарске парцеле број: 214/1 КО Бијело Поље, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Централне зоне – Измјене и допуне“, општина Бијело Поље, урађен од стране водећег ревизора који је руководио ревизијом техничке документације Синише Минића, дипл.инг.арх. и привредног друштва „ARCH AND SOUL“ ДОО Бијело Поље, број: Р-49-05-26 од 05.06.2026. године, овјерен електронским потписом дана 05.06.2026.године, 08:11:17 +02'00';
- Рјешење којим се даје сагласност подносиоцу захтјева „VALENCIA ING“ ДОО Бијело Поље на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „A2 STUDIO“ ДОО Бијело Поље, електронски потписан потписом пројектанта дана 30.01.2026.године у 14:29:07+01'00', за реконструкцију-надogradњу стамбено пословног објекта, на дијелу катастарске парцеле број: 214/1 КО Бијело Поље, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Централне зоне – Измјене и допуне“, општина Бијело Поље, издато од стране Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине – Директорат главног државног архитекте, број: 05-332/26-1123/2 од 20.02.2026. године;
- Идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „A2 STUDIO“ ДОО Бијело Поље, електронски потписан потписом пројектанта дана 30.01.2026. године у 14:29:07+01'00', за реконструкцију-надogradњу стамбено пословног објекта, на дијелу катастарске парцеле број: 214/1 КО Бијело Поље, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Централне зоне – Измјене и допуне“, општина Бијело Поље;
- Лист непокретности 3009 – препис за катастарску парцелу број: 214/1 КО Бијело Поље, издат од стране Управе за некретнине – ПЈ Бијело Поље, број: 105-919-4970/2026 од 11.06.2026.године;
- Копија плана за катастарску парцелу број: 241/1 КО Бијело Поље, издата од стране Управе за некретнине – ПЈ Бијело Поље, број: 105917/26-2/230-ДЈ од 11.06.2026.године;
- Акт Црногорског електродистрибутивног система којим се даје позитивно мишљење на Главни пројекат електроинсталација јаке струје, број: 30-20-06-1861 од 30.06.2026. године;
- Акт Агенције за електронске комуникације и поштанску дјелатност којим се даје сагласност на Пројекат електронске комуникационе инфраструктуре и повезане опшреме, број: 0403-3841/4 од 22.06.2026. године;
- Акт Општине Бијело Поље, Секретаријата за стамбено комуналне послове и саобраћај, , којим се наводи да за предметну локацију није потребно издавање саобраћајно техничких услова и сагласности, број: 14-332/26-312/1 од 17.06.2026. године;
- Акт ДОО Водовод Бистрица, којим се даје сагласност на Пројекат хидротехничке инфраструктуре, број: 03-332/26-344/2 од 08.07.2026. године;

- Акт Општине Бијело Поље, Секретаријата за планирање и уређење простора, број 06/4-332/26-572/5 од 22.07.2026.године којим се доставља Увјерење о измиреним обавезама по основу накнаде за комунално опремање грађевинског земљишта, број: 08-041/26-915/1 од 22.07.2026. године;
- Акт Агенције за заштиту животне средине, којим је утврђено да за предметни објекат није предвиђено спровиђење поступка процјене утицаја на животну средину, број: 03-Д-1820/2 од 25.06.2026. године;
- Полиса за осигурање од одговорности број: ОДГ007023 од 19.08.2025. године, издата од стране „ЛОВЋЕН“ осигурања за осигураника „A2 STUDIO“ ДОО Бијело Поље;
- Полиса за осигурање од одговорности број: ОДГ008075 од 04.06.2026. године, издата од стране „ЛОВЋЕН“ осигурања за осигураника „ARCH AND SOUL“ ДОО Бијело Поље.

Поступајући по захтјеву за издавање предметне грађевинске дозволе на описаној локацији у смислу 34 став 3 Закона о изградњи објеката („Сл. лист ЦГ“ бр. 19/25), којим је утврђено да документацију из става 1 тач.4,5 и 6 и става 2 тач.4,5 и 6 овог члана прибавља надлежни орган за издавање грађевинске дозволе, по службеној дужности, ово министарство је актом број: УПИ 06-333/26-1020/22 од 01.07.2026.године, од надлежног органа Министарства унутрашњих послова, Директората за заштиту и спашавање, тражило издавање сагласности на главни пројекат.

Како у законом утврђеном року од 15 дана од дана пријема захтјева за достављање траженог доказа, од надлежног органа исти није достављен (извод из доставне књиге поште од 02.07.2026. године за бр. УПИ 06-333/26-1020/22) то су се стекли услови за примјену члана 34 став 5 Закона, односно да се сматра, да је сагласан са ревидованим главним пројектом.

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, размотрило је поднешени захтјев са приложеном документацијом и нашло да је исти основан, а ово из сљедећих разлога:

Чланом 32 став 2 тачка 1 Закона о изградњи објеката („Сл. лист ЦГ“ бр. 19/25), прописано је да грађевинску дозволу за државне објекте од општег интереса, зграде бруто грађевинске површине 3000м² и више као и хотеле односно туристичка насеља са четири или пет звјездица и туристички ризорт, издаје Министарство рјешењем.

Чланом 34 став 1 истог закона, прописано је се грађевинска дозвола издаје на основу: главног пројекта овјереног у складу са овим законом, извјештаја о ревизији главног пројекта, овјереног у складу са овим законом, сагласности главног државног архитекте, односно главног градског архитекте из чл 22.ст.1, 2 и 4 овог закона, доказа о праву својине, односно другом праву на грађевинском земљишту (лист непокретности, уговор о концесији, уговор о закупу, одлука о утврђивању јавног интереса, нотарски овјерена сагласност или изјава воље власника земљишта уписан у „Г“ листу листа непокретности и други доказ о праву грађења на земљишту) , или доказа о праву грађења, односно другом праву на објекту ако се

ради о реконструкцији објекта; доказ о утврђивању обавезе плаћања накнаде за грађење прописане законом којим се уређује уређење простора и доказа о измирењу обавеза плаћања посебне накнаде за инвестиције прописане законом којим се уређује регионално водоснабдијевање црногорског примораја, сагласности мишљења и других доказа утврђених посебним прописима као и доказа о осигурању од одговорности пројектанта и ревидента главног пројекта.

Ставом 3 истог члана Закона, утврђено је да документацију из става 1 тач.4,5 и 6 и става 2 тач.4,5 и 6 овог члана прибавља надлежни орган за издавање грађевинске дозволе, по службеној дужности, док је ставом 4 истог члана утврђено да за издавање доказа, сагласности и мишљења из става 1 тач.4, 5 и 6 и става 2 тач. 4, 5 и 6 овог члана не плаћа се административна такса.3 тачка 3 и 4 овог члана не плаћа се такса, накнада, односно други трошкови издавања.

Ако органи за техничке услове не доставе документацију из става 1 тачка 4 и 6 и става 2 тач.4 и 6 овог члана, у року од 15 дана од дана пријема захтјева за њихово достављање, сматраће се да су сагласни са ревидованим главним пројектом односно главном пројектом-чл.34 став 5 Закона.

Члан 22 став 1 Закона о изградњи објеката прописује да Главни државни архитекта даје сагласност на: идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000м² 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, као и на идејно рјешење пројекта архитектуре привременог објекта за који се израђује главни пројекат.

Рјешавајући по наведеном захтјеву, а на основу увида у списе предмета ово министарство налази да су се у конкретној правној ствари стекли услови за примјену члана 32 и 34 Закона о изградњи објеката („Сл.ЦГ“ бр.19/25)

На основу изложеног, одлучено је као у диспозитиву овог рјешења.

ПРАВНА ПОУКА: Ово рјешење је коначно у управном поступку и против њега жалба није допуштена, већ се тужбом може покренути управни спор код Управног суда Црне Горе, у року од 20 дана од дана пријема истог.

САГЛАСНА:

Марина Изгаревић Павићевић, државна секретарка

ОДОБРИО:

Бошко Тодоровић, генерални директор

ВЕРИФИКОВАЛА:

Милица Абрамовић, начелница

ОБРАДИЛА: Бојана Радовић

