



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: UPI 06-333/25-3306/26

06. 11. 2025. godine

„ASI & CO“ DOO ULCINJ, KOSTIĆ S. BRANIMIR I CVIJOVIĆ S. BRANKA

ULCINJ
UI Meraja 23/1

U prilogu dopisa dostavljamo vam rješenje kojim se izdaje građevinska dozvola za izgradnju stambeno poslovnog objekta A faza 1 i 2 na UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP6, UP7 i UP8, u zoni „B“, podzona 8, koje se sastoje od katastarskih parcela broj 30/948, 30/949, 30/950, 30/951, 30/952, 30/953, 30/954, 30/955, 30/956, 30/957, 30/958 i 30/959 KO Ulcinjsko Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjsko Polje“, Opština Ulcinj.

MINISTAR

Slaven Radunović



SAGLASNA:

Marija Izgarević Pavićević, državna sekretarka

ODOBRIO:

Boško Todorović, vd generalnog direktora
Direktorata za građevinarstvo

VERIFIKOVALA:

Milica Abramović, načelnica

OBRADILA:

Jelena Raičević, dipl. ing. građ.

DOSTAVLJENO:

- Investitoru;
- Direktoratu za inspekcijski nadzor;
- Opštini Ulcinj;
- a/a.

CRNA GORA
 MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
 URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
 Broj: UPI 06-333/25-3306/26
 Podgorica, 06. 11. 2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po zahtjevu „ASI & CO“ DOO iz Ulcinja, Kostić S. Branimira i Cvijović S. Branke iz Ulcinja, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju stambeno poslovnog objekta A faza 1 i 2 na UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP6, UP7, UP8, u zoni „B“, podzona 8, koje se sastoje od katastarskih parcela broj 30/948, 30/949, 30/950, 30/951, 30/952, 30/953, 30/954, 30/955, 30/956, 30/957, 30/958 i 30/959 KO Ulcinjsko Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjsko Polje“, Opština Ulcinj, na osnovu člana 32 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 019/25) a u vezi čl. 18 i 46 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“ br. 056/14, 020/15, 040/16 i 037/17), donosi

R J E Š E N J E

1. IZDAJE SE „ASI & CO“ DOO iz Ulcinja, Kostić S. Branimira i Cvijović S. Branke iz Ulcinja, građevinska dozvola za izgradnju stambeno poslovnog objekta A faza 1 i 2 na UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP6, UP7 i UP8, u zoni „B“, podzona 8, koje se sastoje od katastarskih parcela broj 30/948, 30/949, 30/950, 30/951, 30/952, 30/953, 30/954, 30/955, 30/956, 30/957, 30/958 i 30/959 KO Ulcinjsko Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjsko Polje“, Opština Ulcinj.

Objekat A, faza 1 i 2 je spratnosti Po+P+4 (podrum+prizemlje+četiri sprata). Ukupna bruto građevinska površina nadzemnih etaža objekta A, faza 1 i 2 je 4639,00m²

Ukupna bruto građevinska površina podzemne etaže objekta A, faza 1 i 2 je 971,40m² i namijenjene je za garažiranje vozila,

Radovi na građenju stambeno poslovnog objekta A faza 1 i 2. na UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP6, UP7 i UP8, u zoni „B“, podzona 8, koje se sastoje od katastarskih parcela broj 30/948, 30/949, 30/950, 30/951, 30/952, 30/953, 30/954, 30/955, 30/956, 30/957, 30/958 i 30/959 KO Ulcinjsko Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjsko Polje“, Opština Ulcinj, biće izvedeni u svemu prema glavnom projektu koji je urađen od strane vodećeg projektanta Arh Valon Buzuku, dipl. inž. i privrednog društva „V&B STUDIO DESING“ DOO iz Ulcinja.

Revizija glavnog projekta izgradnje stambeno poslovnog objekta A faza 1 i 2 na UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP6, UP7 i UP8, u zoni „B“, podzona 8, koje se sastoje od katastarskih parcela broj 30/948, 30/949, 30/950, 30/951, 30/952, 30/953, 30/954, 30/955, 30/956, 30/957, 30/958 i 30/959 KO Ulcinjsko Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjsko Polje“ Opština Ulcinj, urađena je od strane vodećeg revizora koji je rukovodio revizijom tehničke

dokumentacije Stevana Vučetić dipl. inž. građ. i privrednog društva „OLIVER-ING“ DOO iz Budve.

2. Investitor je dužan da građenje objekta započne u roku od dvije godine od dana izdavanja građevinske dozvole – član 35 stav 8 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 019/25).

Ako investitor ne započne građenje u roku iz stava 8 ovog člana, prestaje mu pravo građenja objekta po izdatoj građevinskoj dozvoli-član 35 stav 9 Zakona o izgradnji objekata.

3. Investitor je dužan da završi građenje objekta u roku od pet godina od dana izdavanja građevinske dozvole- član 43 stav 4 Zakona o izgradnji objekata.

Ako investitor ne završi građenje objekata u roku iz stava 4 ovog člana, dužan je do završetka građenja objekta plaća godišnjhu naknadu za svaku započetu godinu prekoračenja roka, na osnovu predračunske vrednosti objekta iz revidovanog glavnog projekta na osnovu kojeg je izdata građevinska dozvola, kao i da kontinuirano održava gradilište do pribavljanja upotrebne dozvole- član 43 stav 5 Zakona o izgradnji objekata.

4. Investitor je dužan da na mjestu građenja objekta danom prijave početka građenja objekta istakne tablu koja sadrži sljedeće podatke: broj i datum izdavanja građevinske dozvole, podatke o investitoru, projektantu, revidentu, privrednom društvu, pravnom licu odnosno preduzetniku koje gradi objekat (u daljem tekstu: izvođač radova), privrednom društvu, pravnom licu odnosno preduzetniku koje obavlja stručni nadzor (u daljem tekstu: stručni nadzor), vodećem projektantu odnosno odgovornom projektantu koji rukovodi izradom glavnog projekta u cjelini, vodećem revizoru odnosno odgovornom revizoru koji rukovodi revizijom glavnog projekta u cjelini, odgovornom projektantu koji rukovodi građenjem i nadzornom inženjeru koji rukovodi stručnim nadzorom, 3D vizuelizaciju objekta, odnosno prikaz trase infrastrukture i druge podatke od značaja za građenje objekta-čl.37 Zakona o izgradnji objekata.

O b r a z l o ž e n j e

„ASI & CO“ DOO iz Ulcinja, Kostić S. Branimir i Cvijović S. Branka iz Ulcinja, obratili su se ovom ministarstvu zahtjevom broj: UPI 06-333/25-3306/1 od 28. 07. 2025. godine, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju stambeno poslovnog objekta A faza 1 i 2 na UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP6, UP7, UP8, u zoni „B“ u podzoni 8, koje se sastoje od katastarskih parcela broj 30/948, 30/949, 30/950, 30/951, 30/952, 30/953, 30/954, 30/955, 30/956, 30/957, 30/958 i 30/959 KO Ulcinjsko Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско Polje“, Opština Ulcinj.

Razmatrajući spise predmeta, utvrđeno je da je dostavljena i pribavljena sljedeća dokumentacija:

- Glavni projekat stambeno poslovnog objekta A faza 1 i 2 na UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP6, UP7 i UP8, u zoni „B“, podzona 8, koje se sastoje od katastarskih parcela broj 30/948, 30/949, 30/950, 30/951, 30/952, 30/953,

- 30/954, 30/955, 30/956, 30/957, 30/958 i 30/959 KO Ulcinjsko Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjsko Polje“, Opština Ulcinj, urađen od strane vodećeg projektanta Arh Valon Buzuku, dipl. inž. i privrednog društva „V&B STUDIO DESING“ DOO iz Ulcinja ovjeren elektronskim potpisom jula 2025. godine;
- Izvještaj o Reviziji glavnog projekta izgradnje stambeno poslovnog objekta A faza 1 i 2 na UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP6, UP7 i UP8, u zoni „B“ podzona 8, koje se sastoje od katastarskih parcela broj 30/948, 30/949, 30/950, 30/951, 30/952, 30/953, 30/954, 30/955, 30/956, 30/957, 30/958 i 30/959 KO Ulcinjsko Polje, u zahvatu DUP-a „Ulcinjsko Polje“ Opština Ulcinj, urađena je od strane vodećeg revizora koji je rukovodio revizijom tehničke dokumentacije Stevana Vuletić dipl. inž. građ. i privrednog društva „OLIVER-ING“ DOO iz Budve, broj 332-7/25; ovjeren elektronskim potpisom „OLIVER-ING“ DOO iz Ulcinja 28. 07. 2025 u 08:29:47 + 02 00
 - Rješenje kojim se daje saglasnost „ASI & CO“ DOO iz Ulcinja, Kostić S. Branimira i Cvijović S. Branke iz Ulcinja, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „V&B STUDIO DESING“ DOO iz Ulcinja, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 06. 03. 2025. godine u 12:36:40+ 01 00, za izgradnju stambeno poslovnog objekta A faza 1 i 2 na UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP6, UP7 i UP8, u zoni „B“ podzona 8, koje se sastoje od katastarskih parcela broj 30/948, 30/949, 30/950, 30/951, 30/952, 30/953, 30/954, 30/955, 30/956, 30/957, 30/958 i 30/959 KO Ulcinjsko Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjsko Polje“ Opština Ulcinj, broj 06-332/25-2088/3 od 07. 04. 2025. godine;
 - List nepokretnosti 580 prepis, za kat. parcelu broj 30/948, 30/949, 30/950, 30/951, 30/952, 30/953, 30/954, 30/955, 30/956, 30/957, 30/958 i 30/959 KO Ulcinjsko Polje, PJ Ulcinj broj 108-919-8125/2025 od 12. 09. 2025. godine na ime Kostić S. Branimir i Cvijović S. Branka (Ugovor o zajedničkoj izgradnji objekta br. 984/2023 od 09. 11. 2023. godine sačinjen pred notarkom između Kostić S. Branimira i Cvijović S. Branke kao suvlasnici zemljišta i D.O.O. „ASI & CO“ Ulcinj, kao investitora);
 - Kopija plana br 108-917-248/2025 od 12. 09. 2025. godine;
 - Uvjerenje broj 10-082/25-169/5 od 01. 07. 2025. godine izdato od Sekretarijata za investicije Opština Ulcinj da su DOO „ASI & CO“ iz Ulcinja, Kostić Branimir i Cvijović Branka iz Ulcinja, u svojstvu investitora, regulisali odnose u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta;
 - Uvjerenje broj 04-041/25-60/1 od 01. 09. 2025. godine izdato od Sekretarijata za finansijski budžet Opština Ulcinj, da je investitor izvršio uplatu za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja na teritoriji opštine Ulcinj;
 - Potvrda broj: 25-4137/5 od 13. 10. 2025. godine, izdata od strane DOO „Regionalni vodovod Crnogorsko primorje“ iz Budve, da je investitor DOO „ASI & CO“ iz Ulcinja, Kostić Branimir i Cvijović Branka iz Ulcinja, izvršio uplatu naknade od 80% iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnabdijevanju Crnogorskog primorja, povodom izgradnje stambeno poslovnog objekta A faza 1 i 2 (MN) na UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP6, UP7, UP8, u zoni „B“ u podzoni 8, koje se sastoje od katastarskih parcela broj 30/948, 30/949, 30/950, 30/951, 30/952, 30/953, 30/954, 30/955, 30/956, 30/957, 30/958 i 30/959 KO Ulcinjsko Polje;
 - Elektro saglasnost-pozitivno mišljenje na glavni projekat elektroinstalacija jake struje broj 30-20-04-8429 od 16. 10. 2025. godine izdato od CEDIS - Crnogorskog elektrodistributivnog sistema Podgorica;

- Vodovodna saglasnost broj 3-80 od 27.08.2025. godine izdata od d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Ulcinj;
- Saobraćajna saglasnost broj: 06 335/25-315/2 od 27. 08. 2025 . godine izdata od Sekretarijata za komunalno stambene djelatnosti , Opština Ulcinj
- Akt Agencije za zaštitu životne sredine br:03-D-2838/2 od 29. 08. 2025.godine;
- Protivpožarna saglasnost broj 13-UIP-236/25-19291/3 od 24. 09. 2025. godine izdata od Ministarstva unutrašnji poslova , Direktorata za zaštitu i spašavanje;
- Polisa osiguranja odgovornosti broj: 006366 od 19. 02. 2025. godine, izdata od strane „LOVČEN“ osiguranja Podgorica, za osiguranika DOO „V&B STUDIO DESIGN“ Ulcinj;
- Polisa osiguranja odgovornosti broj: 00303562 od 17. 06. 2025. godine, izdata od strane »SAVA« osiguranje Podgorica, za osiguranika DOO „OLIVER-ING“ Budva.

Postupajući po zahtjevu za izdavanje predmetne građevinske dozvole na opisanoj lokaciji u smislu 34 stav 3 Zakona o izgradnji objekata ("Sl. list CG" br. 19/25), kojim je utvrđeno da dokumentaciju iz stava 1 tač.4,5 i 6 i stava 2 tač.4,5 i 6 ovog člana pribavlja nadležni organ za izdavanje građevinske dozvole, po službenoj dužnosti, ovo ministarstvo je, od nadležnih organa, tražilo izdavanje saglasnosti na glavni projekat.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom i našlo da je isti osnovan, a ovo iz sljedećih razloga:

Članom 32 stav 2 i 3 Zakona o izgradnji objekata ("Sl. list CG" br. 19/25), propisuje da Ministarstvo izdaje građevinsku dozvolu za državne objekte od opšteg interesa, zgrade bruto građevinske površine 3000m² i više kao i hotele odnosno turistička naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizortte da se građevinska dozvola izdaje rješenjem.

Članom 34 stav 1 istog zakona, propisano je se građevinska dozvola izdaje na osnovu: glavnog projekta ovjerenog u skladu sa ovim zakonom, izvještaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom, saglasnosti glavnog državnog arhitekta, odnosno glavnog gradskog arhitekta iz čl 22.st.1, 2 i 4 ovog zakona, dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, ugovor o zakupu, odluka o utvrđivanju javnog interesa, notarski ovjerena saglasnost ili izjava volje vlasnika zemljišta upisan u „G“ listu lista nepokretnosti i drugi dokaz o pravu građenja na zemljištu) , ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu ako se radi o rekonstrukciji objekta; dokaz o utvrđivanju obaveze plaćanja naknade za građenje propisane zakonom kojim se uređuje uređenje prostora i dokaza o izmirenju obaveza plaćanja posebne naknade za investicije propisane zakonom kojim se uređuje regionalno vodosnabdijevanje crnogorskog primoraja, saglasnosti mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima kao i dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta i revidenta glavnog projekta.

Stavom 3 istog člana Zakona, utvrđeno je da dokumentaciju iz stava 1 tač.4,5 i 6 i stava 2 tač. 4, 5 i 6 ovog člana pribavlja nadležni organ za izdavanje građevinske dozvole, po službenoj dužnosti, dok je stavom 4 istog člana utvrđeno da za izdavanje dokaza, saglasnosti i mišljenja iz stava 1 tač. 4, 5 i 6 i stava 2 tač. 4, 5 i 6 ovog člana ne plaća se administrativna taksa.

Ako organi za tehničke uslove ne dostave dokumentaciju iz stava 1 tačka 4 i 6 i stava 2 tač. 4 i 6 ovog člana, u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za njihovo dostavljanje, smatraće se da su saglasni sa revidovanim glavnim projektom odnosno glavnim projektom-čl. 34 stav 5 Zakona.

Član 22 stav 1 Zakona o izgradnji objekata propisuje da Glavni državni arhitekta daje saglasnost na : 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, kao i na idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat.

Članom 153 stav 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata(„ Sl. list CG“ br 19/25) propisuje da su privredna društva, pravna lica odnosno preduzetnici koji obavljaju djelatnosti uređene ovim zakonom , dužna su da svoje poslovanje i djelatnost usklade sa odredbama ovog zakona , u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona i da privredno društvo , pravno lice odnosno preduzetnik, koje do stupanja na snagu ovog zakona , steklo licencu, može vršiti izradu i reviziju tehničke dokumentacije do isteka roka iz stava 1 ovog člana , osim revizije tehničke dokumentacije u čijoj je izradi učestvovalo.

Rješavajući po navedenom zahtjevu, a na osnovu uvida u spise predmeta ovo ministarstvo nalazi da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu člana 35 Zakona o izgradnji objekata („Sl.CG“ br.19/25)

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

PRAVNA POUKA: Ovo rješenje je konačno u upravnom postupku i protiv njega žalba nije dopuštena, već se tužbom može pokrenuti upravni spor kod Upravnog suda Crne Gore, u roku od 20 dana od dana prijema istog.

MINISTAR

Slaven Radunović

SAGLASNA:

Marina Izdarević Ravicević, državna sekretarka

ODOBRIO:

Boško Todorović, vd generalnog direktora
Direktorata za građevinarstvo

VERIFIKOVALA:

Milica Abramović, načelnica

OBRADILA:

Jelena Raičević, dipl. ing. građ.

