



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 06-333/25-4046/30

Podgorica, 07.11.2025.godin

„NIKOLA“ DOO Berane

D. Ržanica, bb
BERANE

U prilogu dopisa, dostavljamo vam rješenje kojim se izdaje građevinska dozvola za građenje stambeno-poslovnog objekta, koji je planiran na urbanističkoj parceli UP 18, koju čine katastarske parcele, br: 1557/7 i 1557/9 KO Berane, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Centar“, opština Berane.

MINISTAR

Slaven Radunovic

SAGLASNA

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

ODOBRIO

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora

VERIFIKOVALA:

Milica Abramović, načelnica

OBRADILA

Stanislavka Nikčević, samostalna savjetnica I

DOSTAVLJENO:

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



CRNA GORA
 MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
 URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
 Broj: UPI 06-333/25-4046/30
 Podgorica, 07.11.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po zahtjevu „NIKOLA“ DOO iz Berana, za izdavanje građevinske dozvole za građenje stambeno-poslovnog objekta, koji je planiran na urbanističkoj parceli UP 18, koju čine katastarske parcele, br: 1557/7 i 1557/9 KO Berane, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Centar“, opština Berane, na osnovu člana 32 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 019/25 i 92/25), 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

RJEŠENJE

IZDAJE SE „NIKOLA“ DOO iz Berana, građevinska dozvola za građenje stambeno-poslovnog objekta, koji je planiran na urbanističkoj parceli UP 18, koju čine katastarske parcele, br: 1557/7 i 1557/9 KO Berane, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Centar“, opština Berane.

Objekat je spratnosti Po+P+7 (podrumska etaža + prizemlje + sedam spratova);

Površina objekta u osnovi prizemlja je 344.41 m²;

Ukupna bruto građevinska površina nadzemnih etaža objekta je 2673.32 m²;

Ukupna bruto građevinska površina podrumске etaže objekta je 715.40 m² i namijenjena je za garažiranje vozila i servisno tehničke proistorije.

Radovi na građenju stambeno-poslovnog objekta, koji je planiran na urbanističkoj parceli UP 18, koju čine katastarske parcele, br: 1557/7 i 1557/9 KO Berane, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Centar“, opština Berane, biće izvedeni u svemu prema glavnom projektu koji je urađen od strane vodećeg projektanta Msc Novica Mitrović, spec.sci.arh. i privrednih društava: „No form architects“ DOO Podgorica, „Mat konstruktor“ DOO Podgorica, „Hidro - leks“ DOO Podgorica, „Civil engineer“ DOO Podgorica, „Jawel Crna Gora“ DOO Danilovgrad, „Artermo“ DOO Podgorica i „Paming“ DOO Podgorica.

Revizija glavnog projekta stambeno-poslovnog objekta, koji je planiran na urbanističkoj parceli UP 18, koju čine katastarske parcele, br: 1557/7 i 1557/9 KO Berane, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Centar“, opština Berane, urađena je od strane vodećeg revizora koji je rukovodio revizijom tehničke dokumentacije Emira Kurtagić, dipl.inž.arh. i privrednog društva "MEDMEX ARCHITECTS" DOO Rožaje.

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 i 92/25).

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 objekta u roku iz stava 4 ovog člana, dužan je da do završetka građenja objekta, plaća godišnju naknadu za svaku započetu godinu prekoračenja roka, na osnovu predračunske vrijednosti 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. – član 37 Zakona o izgradnji objekata.

O b r a z l o ž e n j e

„NIKOLA“ DOO Berana se obratilo ovom ministarstvu zahtjevom broj: UPI 06-333/25-4046/1 od 27.08.2025.godine i dopunama broj: UPI 06-333/25-4046/5 od 10.09.2025.godine i UPI 06-333/25-4046/6 od 11.09.2025.godine za izdavanje građevinske dozvole za građenje stambeno-poslovnog objekta, koji je planiran na urbanističkoj parceli UP 18, koju čine katastarske parcele, br: 1557/7 i 1557/9 KO Berane, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Centar“, opština Berane.

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

- Urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekta na dijelu UP 18 Detaljnog urbanističkog plana „Centar“ („Sl.list CG“ – opštinski propisi br. 14/10), opština Berane, izdati od strane opštine Berane - Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora, broj: 07-332/21-97/6 od 20.04.2021. godine i izmjena i dopuna urbanističko-tehničkih uslova, broj: 07-332/21-457/2 od 24.11.2021. godine;
- Glavni projekat stambeno-poslovnog objekta, koji je planiran na urbanističkoj parceli UP 18, koju čine katastarske parcele, br: 1557/7 i 1557/9 KO Berane, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Centar“, opština Berane, urađen od strane vodećeg projektanta Msc Novica Mitrović, spec.sci.arh. i privrednih društava: „No form architects“ DOO Podgorica, „Mat konstruktor“ DOO Podgorica, „Hidro - leks“ DOO Podgorica, „Civil engineer“ DOO Podgorica, „Jawel Crna Gora“ DOO Danilovgrad, „Artermo“ DOO Podgorica i „Paming“ DOO Podgorica,ovjeren elektronskim potpisima projektanta i revidenta;

- Izvještaj o reviziji glavnog projekta stambeno-poslovnog objekta, koji je planiran na urbanističkoj parceli UP 18, koju čine katastarske parcele, br: 1557/7 i 1557/9 KO Berane, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „ Centar “, opština Berane, urađen od strane vodećeg revizora koji je rukovodio revizijom tehničke dokumentacije Emira Kurtagić, dipl.inž.arh. i privrednog društva "MEDMEX ARCHITECTS" DOO Rožaje, broj: 325-7/25 od 12.07.2025. godine, ovjeren elektronskim potpisom.
- Rješenje Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine-Direktorata za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, broj: 05-332/24-9479/4 od 28.10.2024.godine; kojim se daje saglasnost podnosiocu zahtjeva „NIKOLA“ DOO iz Berana na idejno rješenje arhitektonskog projekta , izrađenim od strane „No form architects“ DOO Podgorica, ovjeren elektronskim potpisima projektanta dana 10.07.2024. godine u 12:32:03, za građenje stambeno-poslovnog objekta, koji je planiran na urbanističkoj parceli UP 18, koju čine katastarske parcele, br: 1557/7 i 1557/9 KO Berane, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „ Centar “, opština Berane.
- Idejno rješenje za građenje stambeno-poslovnog objekta, koji je planiran na urbanističkoj parceli UP 18, koju čine katastarske parcele, br: 1557/7 i 1557/9 KO Berane, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „ Centar “, opština Berane.
- List nepokretnosti 2304 – izvod za katastarske parcele br: 1557/7 i 1557/9 KO Berane, izdat od strane Uprave za nekretnine – PJ Berane, broj: 111-919-5066/2025 od 18.09.2025.godine;
- Kopija plana za katastarske parcele br: 1557/7 i 1557/9 KO Berane, izdat od strane Uprave za nekretnine–PJ Berane, broj: 111-917/25-1-DJ-568 od 18.09.2025. godine;
- Rješenje kojim se daje saobraćajna saglasnost na revidovani glavni projekat stambeno-poslovnog objekta, koji je planiran na urbanističkoj parceli UP 18, koju čine katastarske parcele, br: 1557/7 i 1557/9 KO Berane, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „ Centar “, opština Berane, izdato od strane Sekretarijata za komunalno-stambene poslove, saobraćaj i zaštitu životne sredine,broj: 16-341/25-143/1 od 23.09.2025. godine.
- Rješenje Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora, opštine Berane, broj: 07-332/25-417/1 od 06.10.2025.godine, kojim se utvrđuje investitoru „Nikola“ DOO Berane naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za građenje stambeno-poslovnog objekta, koji je planiran na urbanističkoj parceli UP 18, koju čine katastarske parcele, br: 1557/7 i 1557/9 KO Berane, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „ Centar “, opština Berane.
- Rješenje DOO „Vodovod i kanalizacija“ Berane, broj:1288/1 od 16.10.2025. godine, kojim je investitoru „Nikola“ DOO Berane, data saglasnost za priključak na vodovodnu i kanizacionu mrežu.
- Mišljenje na Glavni projekat elektroinstalacija jake struje »CEDIS« DOO Podgorica red. br. 30-20-03-3229 od 17.10.2025. godine.

- Akt Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost ,broj:0403-6189/4 od 03.11.2025.godine, kojim je data saglasnost na glavni projekat-faza slaba struja
- Polisa-račun POL-00290737 od 09.09.2024. godine, izdata od strane „Sava osiguranje“ AD Podgorica za osiguranika „MEDMEX ARCHITECTS“ DOO BAR;
- Polisa-račun POL-00277838 od 09.12.2024. godine, izdata od strane „Sava osiguranje“ AD Podgorica za osiguranika „NO FORM ARCHITECTS“ DOO PODGORICA;

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 aktima broj: UPI 06-333/25-4046/11 od 11.09.2025. godine, od nadležnog organa Ministarstva unutrašnjih poslova – Direktorata za zaštitu i spašavanje, tražilo izdavanje saglasnosti na glavni projekat.

Kako u zakonom utvrđenom roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za dostavljanje traženog dokaza, od nadležnih organa isti nijesu dostavljeni (izvod iz prijemne knjige pošte od 16.09.2025.godine za UPI 06-333/25-4046/11), to su se stekli uslovi za primjenu člana 34 stav 5 Zakona, odnosno da se smatra, da su saglasni sa revidovanim glavnim projektom.

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

Članom 32 stav 2 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata ("Sl. list CG" br. 19/25), propisano je da 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 rizort, izdaje Ministarstvo rješenjem.

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.3 tačka 3 i 4 ovog člana ne plaća se taksa, naknada, odnosno drugi troškovi izdavanja.

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 glavnom 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.

Član 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 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 je 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 Izgarević Pavličević, državna sekretarka

ODOBRIO

Boško Todorović, vd. generalnog direktora

VERIFIKOVALA:

Milica Abramović, načelnica

OBRADILA

Stanislavka Nikčević, samostalna savjetnica I

