



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 06-333/25-2363/22

11. 12. 2025. godine

DOO „VHM DEVELOPMENT“

PODGORICA
Ulica „Veliše Mugoše“ br. 4

U prilogu dopisa dostavljamo vam rješenje kojim se izdaje građevinska dozvola za izgradnju objekta individualnog stanovanja sa više stanova Emerald Garden Residence u Zagoriču, Glavni grad Podgorica, faza 2, na urbanističkim parcelama UP 5c-146, 5c-147, 5c-305 i 5c-306 koje čine katastarske parcele: 665/3, 665/4, 665/29, 665/30, 665/34, 665/36, KO Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 3-4, zona 2“ Izmjene i dopune, u Podgorici.

MINISTAR



Slaven Radunović

SAGLASNA:

Marija Izgarević Pavićević, državna sekretarka

ODOBRIO:

Boško Todorović, vd generalnog direktora

VERIFIKOVALA:

Milica Abramović, načelnica

OBRADILA:

Jelena Raičević, dipl. ing. građ.

DOSTAVLJENO:

- Investitoru;
- Direktoratu za inspekcijski nadzor;
- Glavnom gradu Podgorica;
- a/a

CRNA GORA
MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA
URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Broj: UPI 06-333/25-2363/22
11. 12. 2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po zahtjevu DOO „VHM DEVELOPMENT“ iz Podgorice, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju objekta individualnog stanovanja sa više stanova Emerald Garden Residence u Zagoriču, Glavni grad Podgorica, faza 2, na UP 5c-143, 5c-145, 5c-146, 5c-147, 5c-305 i 5c-306, koje se sastoje od katastarskih parcela 665/36, 665/3, 665/4, 665/34, 665/29 i 665/30, KO Podgorica II, Opština Podgorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 3-4, zona 2“ Izmjene i dopune, na osnovu čl. 32 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 19/25) a u vezi čl. 18 i 46 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

R J E Š E N J E

1. IZDAJE SE DOO „VHM DEVELOPMENT“ iz Podgorice, građevinska dozvola za izgradnju objekta individualnog stanovanja sa više stanova Emerald Garden Residence u Zagoriču, Glavni grad Podgorica, faza 2, na urbanističkim parcelama UP 5c-146, 5c-147, 5c-305 i 5c-306 koje čine katastarske parcele: 665/3, 665/4, 665/29, 665/30, 665/34, 665/36, KO Podgorica II, Glavni grad Podgorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 3-4, zona 2“ Izmjene i dopune, u Podgorici.

Fazu 2 čine objekti AB, CD i G sa pripadajućim uređenjem terena, odnosno urbanističke parcele UP 5c-146, UP 5c-305, UP 5c-147 i UP 5c-306, koje čine katastarske parcele 665/4, 665/30, 665/34 i 665/29 KO Podgorica II, Glavni grad Podgorica.

Objekat AB
BRGP 5913,06m²
Spratnost Po+P+2+Pk

Objekat CD
BRGP 5410,34m²
Spratnost Po+P+2+Pk

Objekat G-podzemni dio
BRGP 7421,02m²

Glavni projekat izgradnje objekta individualnog stanovanja sa više stanova Emerald Garden Residence u Zagoriču, Glavni grad Podgorica, faza 2, na urbanističkim parcelama 5c-146, 5c-147, 5c-305 i 5c-306 KO Podgorica II u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 3-4, zona 2“ Izmjene i dopune, Glavni grad Podgorica, urađen je od strane vodećeg projektanta koji rukovodi

izradom glavnog projekta u cjelini Marije Lukić spec. sci. arhitekture i privrednog društva DOO „STUDIO ARKA“ iz Podgorice.

Revizija glavnog projekta izgradnje objekta individualnog stanovanja sa više stanova Emerald Garden Residence u Zagoriču, Glavni grad Podgorica, faza 2, na urbanističkim parcelama 5c-146, 5c-147, 5c-305 i 5c-306, KO Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 3-4, zona 2“ Izmjene i dopune, Glavni grad Podgorica, urađena je od strane revizora koji rukovodi revizijom tehničke dokumentacije u cjelini Mladena Kovačevića dipl. inž. arh. i DOO „N&B Inženjering i konsalting“ Nikšić.

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. 19/25).

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 godišnju naknadu za svaku započetu godinu prekoračenja roka, na osnovu predračunske vrednosći 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

DOO „VHM DEVELOPMENT“ iz Podgorice, obratilo se ovom ministarstvu zahtjevom broj: UPI 06-333/25-2363/1 od 02. 07. 2025. godine, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju objekta individualnog stanovanja sa više stanova Emerald Garden Residence u Zagoriču, Glavni grad Podgorica, faza 2, na urbanističkim parcelama 5c-143, 5c-145, 5c-146, 5c-147, 5c-305 i 5c-306 koje čine katastarske parcele: 665/3,

- List nepokretnosti 6196–izvod, KO Podgorica II, izdat od strane Uprave za nekretnine - PJ Podgorica, broj: 101-919-48512/2025 od 11. 09. 2025. godine za kat. parcelu broj 665/4 KO Podgorica II;
- List nepokretnosti 4937– izvod, KO Podgorica II, izdat od strane Uprave za nekretnine - PJ Podgorica, broj: 101-919-45846/2025 od 29. 08. 2025. godine za kat. parcele broj 665/3 i 665/36 KO Podgorica II;
- List nepokretnosti 4936– izvod, KO Podgorica II, izdat od strane Uprave za nekretnine - PJ Podgorica, broj: 101-919-45849/2025 od 29. 08. 2025. godine za kat. parcele broj 665/29 i 665/30 KO Podgorica II (zabilježba ugovora o zajedničkoj izgradnji UZZ 257/2024 od 19. 06. 2024 godine zaključen između DOO „VHM DEVELOPMENT“ kao investitora i DOO „FREŠ“ kao suinvestitora);
- Pozitivno mišljenje na glavni projekat elektroinstalacija jake struje broj 30-20-02-7563 od 22. 09. 2025. godine izdato od Crnogorskog elektrodistributivnog sistema Podgorica;
- Saglasnost Sekretarijata za saobraćaj, Glavni grad Podgorica broj: UPI 11-341/25-2211/1 od 29. 08. 2025. godine;
- Vodovodna saglasnost broj UPI-02-041/25-2253/2 od 08. 12. 2025 godine izdata od DOO „Vodovod i kanalizacija“ Podgorica;
- Dopis Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-2964/2 od 15. 09. 2025. godine;
- Protivpožarna saglasnost broj 13-UIP-236/25-17668/2 od 11. 09. 2025. godine izdata od Ministarstva unutrašnjih poslova MUP Direktorata za zaštitu i spašavanje;
- Potvrda Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o.- Glavni grad Podgorica broj 12696/1 od 01. 12. 2025. godine, da je investitor „VHM“ iz Podgorice, regulisao prava i obavezu po osnovu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta;
- Polisa osiguranja odgovornosti broj: 00293522 od 24. 04. 2025 izdata od strane AD »SAVA OSIGURANJE« Podgorica, za osiguranika DOO „STUDIO ARKA“ Podgorica;
- Polisa osiguranja odgovornosti broj: 007013 od 24. 08. 2025 izdata od strane AD »LOVČEN« Podgorica, za osiguranika DOO „N&B INŽENJERING I KONSALTING“ Nikšić.

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 aktom broj: UIP 06-333/25-2363/7 od 24. 07. 2025. godine, od nadležnog organa-Agencija za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Podgorica, tražilo izdavanje saglasnosti na glavni projekat.

Kako u zakonom utvrđenom roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za dostavljanje traženog dokaza, od Agenciji za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost, isti nije dostavljen, (povratnica od 30. 07. 2025. godine), 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 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 32 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.

SAGLASNA

Marina Zdravković Pavicević, državna sekretarka

ODOBRIO

Bosko Đodorović, vd generalnog direktora
Direktorata za građevinarstvo

VERIFIKOVALA

Milica Abramović, načelnica

OBRADILA

Jelena Raičević, dipl. ing. građ.



MINISTAR

Bosko Đodorović