



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 06-333/25-3466/19

28. 11. 2025. godine

DOO „KIPS GRADNJA“

PODGORICA
Piperska bb

U prilogu dopisa dostavljamo vam rješenje kojim se izdaje građevinska dozvola za izgradnju objekta mješovite namjene na lokaciji koja se sastoji od UP57 koju čini katastarska parcela br. 4000/11 i UP 58 koju čini katastarska parcela br 4000/10 u zoni D, podzona D1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Izmjene i dopune Donja Gorica za zahvat koridora Cetinskog puta i južne obilaznice, Glavni grad Podgorica.

MINISTAR

Slaven Radunović



SAGLASNA

Marina Izgarević Pavičević, 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 06-333/25-3466/19
Podgorica, 28. 11. 2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po zahtjevu DOO „KIPS GRADNJA“ iz Podgorice, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju objekta mješovite namjene na lokaciji koja se sastoji od UP57 koju čini katastarska parcela br. 4000/11 i UP 58 koju čini katastarska parcela br. 4000/10, u zoni D, podzona D1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Izmjene i dopune Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice", Glavni grad Podgorica, na osnovu člana 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 donosi

R J E Š E N J E

1. IZDAJE SE DOO „KIPS GRADNJA“ iz Podgorice, građevinska dozvola za izgradnju objekta mješovite namjene na lokaciji koja se sastoji od UP57 koju čini katastarska parcela br. 4000/11 i UP 58 koju čini katastarska parcela br. 4000/10, u zoni D, podzona D1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Izmjene i dopune Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice", Glavni grad Podgorica.

Ukupna bruto površina objekta je 8.333,15 m².

Ukupna neto površina objekta je 7.585,72 m²

Spratnost objekta je Po+P+1.

Glavni projekat izgradnje objekta mješovite namjene na lokaciji koja se sastoji od UP57 koju čini katastarska parcela br. 4000/11 i UP 58 koju čini katastarska parcela br. 4000/10, u zoni D, podzona D1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Izmjene i dopune Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice", Glavni grad Podgorica, urađen je od strane odgovornog projektanta koji rukovodi izradom glavnog projekta u cjelini arh. Ilije Radulović, spec. sci. i privrednog društva DOO „ING INVEST“ iz Danilovgrada.

Revizija glavnog projekta izgradnje objekta mješovite namjene na lokaciji koja se sastoji od UP57 koju čini katastarska parcela br 4000/11 i UP 58 koju čini katastarska parcela br 4000/10, u zoni D, podzoni D1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Izmjene i dopune Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice", Glavni grad Podgorica, urađena je od strane revizora koji rukovodi revizijom tehničke dokumentacije u cjelini arh. Vladan Komnenić spec. sci. i privrednog društva DOO „STUDIO PROJECT“ iz Podgorice.

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 vrednos6ti 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 „KIPS GRADNJA“ iz Podgorice, obratilo se ovom ministarstvu zahtjevom broj: UPI 06-333/25-3466/1 od 01. 08. 2025. godine, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju objekta mješovite namjene na lokaciji koja se sastoji od UP57 koju čini katastarska parcela br. 4000/11 i UP 58 koju čini katastarska parcela br. 4000/10 u zoni D, podzona D1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Izmjene i dopune Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice", Glavni grad Podgorica.

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

- Glavni projekat izgradnje objekta mješovite namjene na lokaciji koja se sastoji od UP57 koju čini katastarska parcela br. 4000/11 i UP 58 koju čini katastarska parcela br. 4000/10 u zoni D, podzona D1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Izmjene i dopune Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice", Glavni grad Podgorica, urađen od strane odgovornog projektanta koji rukovodi izradom glavnog projekta u cjelini arh. Ilije Radulovic, spec. sci. i

privrednog društva: DOO „ING-INVEST“ iz Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom u julu 2025. godine;

- Izvještaj o Reviziji glavnog projekta izgradnje objekta mješovite namjene na lokaciji koja se sastoji od UP57 koju čini katastarska parcela br. 4000/11 i UP 58 koju čini katastarska parcela br. 4000/10, u zoni D, podzona D1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Izmjene i dopune Donja Gorica za zahvat koridora Cetinskog puta i južne obilaznice", Glavni grad Podgorica, urađen od strane revizora koji rukovodi revizijom tehničke dokumentacije u cjelini arh. Vladana Komnenića spec. sci. i privrednog društva DOO „STUDIO PROJECT“ iz Podgorice, ovjeren elektronskim potpisom u julu 2025. godine, br. 187/25 od 24. 07. 2025. godine;
- Rješenje kojim se daje saglasnost DOO „KIPS-GRADNJI“ iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od DOO „ING-INVEST“ Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 14. 04. 2025. godine u 12:52:46+02' 00' za izgradnju objekta mješovite namjene na lokaciji koja se sastoji od UP57 koju čini katastarska parcela br. 4000/11 i UP 58 koju čini katastarska parcela br. 4000/10 u zoni D, podzona D1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Izmjene i dopune Donja Gorica za zahvat koridora Cetinskog puta i južne obilaznice", Glavni grad Podgorica, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara, donijeto od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine-Direktorata za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, broj: 05-332/25-4093/3 od 16. 04. 2025. godine;
- List nepokretnosti 7322-prepis, za kat. parcelu broj 4000/10 i 4000/11 KO Donja Gorica PJ Podgorica, broj 101-919-53254/2025 od 01. 10. 2025. godine za kat. parcelu br. 4000/10 i 4000/11 i kopija plana placa broj 01-012/25-6576 od 30. 09. 2025. godine;
- Vodovodna saglasnost broj UPI-02-041/25-10304/2 od 14.10. 2025. godine izdata od D.o.o. „Vodovod i kanalizacija“ Podgorica;
- Saobraćajna saglasnost broj: UPI 11-341/25-2487 od 10. 10. 2025. godine izdata od Sekretarijata za saobraćaj-Glavni grad Podgorica;
- Akt Agencije za zaštitu životne sredine br:03-D-3128/3 od 28. 11. 2025.godine- u prilogu dostavljeno rješenje broj 03-UPI-2106/21 od 20. 10 2025. godine kojim se daje saglasnost na Elaborat o procjeni uticaja na životnu sredinu za izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli UP 57 koju čine katastarske parcele broj 4000/11 KO Donja Gorica i urbanističkoj parceli UP 58, koju čini katastarska parcela br.4000/10 KO Donja Gorica zona D, podzona D1 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Izmjene i dopunr Donja Gorica za zahvat koridora Cetinskog puta i južne obilaznice";
- Saglasnost Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost broj 0403-5365/3 od 08. 10. 2025. godine;
- Potvrda Agencije za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o. broj 12553 od 27. 11. 2025. godine da je „KIPS“ d.o.o. iz Podgorice sa Glavnim gradom Podgorica zaključio Ugovor br.01-018/25-7730 o regulisanju međusobnih prava i obaveza po osnovu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta;
- Polisa osiguranja odgovornosti broj: 6-51596 od 16. 04. 2025. godine, izdata od „UNIQA“ osiguranja Podgorica, za osiguranika DOO „ING INVEST“ Danilovgrad;
- Polisa osiguranja odgovornosti broj: 6-49850 od 14. 10. 2024. godine, izdata od »UNIQA« osiguranje Podgorica, za osiguranika DOO „STUDIO PROJECT“ Podgorica.

Postupajući po zahtjevu za izdavanje predmetne građevinske dozvole na opisanoj lokaciji u smislu člana 34 stav 3 Zakona o izgradnji objekata ("Sl. list CG" br. 19/25), kojim je utvrđeno da dokumentaciju iz stava 1 tačka 4, 5 i 6 i stava 2 tačka 4, 5 i 6 ovog člana pribavlja nadležni organ za izdavanje građevinske dozvole, po službenoj dužnosti, ovo ministarstvo je aktom broj UPI 06-333/25-3466/2 od 16. 09. 2025. godine od DOO „CEDIS“-a Podgorica, tražilo izdavanje elektro saglasnosti na glavni projekat, i dopisom broj 06-333/25-3466/6 od 16.09. 2025. godine od Ministarstva unutrašnjih poslova-Direktorata za zaštitu i spašavanje tražilo izdavanje protivpožarne saglasnosti. Kako u zakonom utvrđenom roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za dostavljanje traženog dokaza, od nadležnog organa isti nije dostavljen (povratnica 24. 09. 2025. godin i evidencija iz dostavne knjige od 22. 09. 2025), 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 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 turističke rizorte 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.list 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 Pavičević, državna sekretarka

ODOBRIO:

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora

VERIFIKOVALA:

Milica Abramović, načelnica

OBRADILA:

Jelena Raičević, dipl. ing. građ.