

OBRAZAC 2

CENTRAL INVEST DOO

(prezime, očevo ime i ime)

4 JULA 62/3 Podgorica

(adresa)

067 555 515

(broj telefona)

(naziv i sjedište pravnog lica/privrednog društva/preduzetnika)

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

09.04.2026				
Broj:	Kat. opština	Redni broj	Prilog	Vrijednost
UP	06-333/26	-	707/4	

Ministarstvo prostornog planiranja urbanizma i državne imovine

(organ uprave nadležan za postupanje)

ZAHTJEV ZA IZDAVANJE GRAĐEVINSKE DOZVOLE

(član 33 Zakona o izgradnji objekata)

Obraćamo se zahtjevom za izdavanje građevinske dozvole za:

1. **građenje novog objekta**
 2. **rekonstrukciju postojećeg objekta**
 3. **dogradnju/nadogradnju objekta**
- (zaokružiti odgovarajući broj)

Namjena objekta Objekat mješovite namjene (MN) – Stanovanje sa poslovanjem

Lokacija objekta UP F3337 koju čine KP 3336 i KP 3337 i UP F3338 koju čini KP 3338, u
zahvatu urbanističkog projekta "Stara Varoš", KO
Podgorica III

(broj katastarske parcele, katastarska opština, opština)

UP F3337 koju čine KP 3336 i KP 3337 i UP F3338 koju čini KP 3338, u
zahvatu urbanističkog projekta "Stara Varoš", KO Podgorica III *

(broj urbanističke parcele, planski dokument)

Uz zahtjev prilažem:

1. Revidovani glavni projekat:

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	BROJ PRIMJERAKA
1) projekat arhitekture objekta; 2) projekat građevinskih konstrukcija; 3) projekat saobraćajne infrastrukture; 4) projekat hidrotehničke infrastrukture; 5) projekat elektro-energetskih instalacija; 6) projekat elektronskih komunikacionih mreža i/ili elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme; 7) projekat automatike i elektromotorne instalacije; 8) projekat mašinskih instalacija, postrojenja, uređaja i opreme; 9) projekat uređenja terena i projekat pejzažne arhitekture; 10) organizacija i tehnologija građenja;	7 primjeraka digitalne verzije projekta ovjerenih u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata
• ostali projekti i elaborati: - o zaštite od požara, - o unutrašnja arhitektura, - o saobraćajna signalizacija i oprema puta, geodezija, - o osmatranje tla i objekata, - o geologija, - o geomehanika, - o seizmika, - o tehnologija, - o procjena uticaja na životnu sredinu, - o plan mjera zaštite i zdravlja na radu, - o toplotna i zvučna zaštita objekta, - o energetska efikasnost i - o drugi projekti i elaborati u skladu sa namjenom objekta i posebnim propisima.	7 primjeraka digitalne verzije projekta ili elaborata ovjerenih u skladu sa Zakonom o izgradnji
Napomena:	

2. Izvještaj o izvršenoj reviziji glavnog projekta:

Izvještaj o izvršenoj reviziji glavnog projekta.	7 primjeraka digitalne verzije izvještaja ovjerenog u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata
--	--

3. Saglasnost glavnog državnog odnosno gradskog arhitekta:

Saglasnost glavnog državnog arhitekta odnosno glavnog gradskog arhitekta:	
---	--

4. Dokaz o osiguranju od odgovornosti:

Osiguranje od odgovornosti privrednog društva, pravnog lica, odnosno preduzetnika koje je izradilo glavni projekat	
Osiguranje od odgovornosti privrednog društva, pravnog lica, odnosno preduzetnika koje je revidovalo glavni projekat	

09. 04. 2026.

(mjesto i datum)



(podnosilac zahtjeva)

Investitor

Central Invest* DOO, Podgorica





Broj: UPI 06-333/26-707/4

Podgorica, 21.04.2026.godine

“Central Invest” DOO

Podgorica
IV jula 62/3

Obratili ste se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje građevinske dozvole za građenje novog objekta mješovite namjene (MN) – stanovanje sa poslovanjem, na lokaciji UP F3337 koju čine katastarske parcele br. 3336 i 3337 KO Podgorica III i UP F3338 koju čini katastarska parcela broj 3338 KO Podgorica III, u zahvatu Urbanističkog projekta „Stara Varoš“, u Podgorici.

Kako je članom 33 Zakona o izgradnji objekata (“Sl. list CG” br. 19/25, 92/25 i 160/25) propisano da zahtjev za izdavanje građevinske dozvole podnosi investitor i da je isti dužan da uz zahtjev priloži dokumentaciju iz člana 34 Zakona, to je potrebno da, shodno članu 60 stav 1 Zakona o upravnom postupku (“Sl. list CG” br. 056/14, 020/15, 040/16 i 037/17), otklonite nedostatke koji su uočeni u predmetnom zahtjevu i to:

1. Dostavljeno je 7 primjeraka digitalne verzije tehničke dokumentacije: potrebno je dostaviti ukupno 12 primjeraka, u skladu sa Pravilnikom o obrascima zahtjeva, prijava, obavještenja i izjava u postupku izgradnje objekata (“Službeni list Crne Gore”, br. 041/25 i 117/25);
2. Glavni projekat dopuniti dijelom “opšta dokumentacija”, koji sadrži sve dijelove predviđene Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta (“Službeni list Crne Gore”, br. 053/25), obzirom da dostavljeni glavni projekat ne sadrži navedeni dio tehničke dokumentacije;
3. Sve faze projekta elektronski potpisati, osim potpisom odgovornog, i potpisima vodećeg projektanta i odgovornog lica u projektantu;
4. Dostaviti polise osiguranja projektanta i revidenta u analognoj formi.

Navedene nedostatke, neophodno je otkloniti i korigovan zahtjev dostaviti ovom ministarstvu u roku od pet dana.

U suprotnom, Vaš zahtjev ćemo odbiti.

DRŽAVNA SEKRETARKA

VERIFIKOVALA:

Milica Abramović, načelnica

OBRADILA

Borka Novković, samostalna savjetnica I



Marina Izgarević Pavićević



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: УП/ 06-333/26-707/5

Подгорица, 21.04.2026.године

Здравко Крачковић

Подгорица
Улица Краља Николе, бр. 96

У прилогу дописа достављамо вам рјешење којим се Здравку Крачковићу из Подгорице признаје својство странке у поступку по захтјеву „Central Invest“ ДОО из Подгорице број: УП/ 06-333/26-707/1 од 09.04.2026.године, за издавање грађевинске дозволе за грађење новог објекта мјешовите намјене (МН) – становање са пословањем, на локацији УП Ф3337 коју чине катастарске парцеле бр. 3336 и 3337 КО Подгорица III и УП Ф3338 коју чини катастарска парцела број 3338 КО Подгорица III, у захвату Урбанистичког пројекта „Стара Варош“ – Измјене и допуне, у Подгорици.

МИНИСТАР



САГЛАСНА:

Марина Изгаревић/Павићевић, државна секретарка

ВЕРИФИКОВАЛА:

Милица Абрамовић, начелница

ОБРАДИЛА:

Борка Новковић, самостална савјетница I

ДОСТАВЉЕНО:

- Наслову;
- Инвеститору;
- а/а.

ЦРНА ГОРА
 МИНИСТАРСТВО ПРОСТОРНОГ ПЛАНИРАЊА,
 УРБАНИЗМА И ДРЖАВНЕ ИМОВИНЕ
 ДИРЕКТОРАТ ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО
 Дирекција за издавање дозвола
 Број: УП/06-333/26-707/5
 Подгорица, 21.04.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, рјешавајући по захтјеву Здравка Крачковића из Подгорице за признавање својства странке у поступку по захтјеву „Central Invest“ ДОО из Подгорице за издавање грађевинске дозволе за грађење новог објекта мјешовите намјене (МН) – становање са пословањем, на локацији УП Ф3337 коју чине катастарске парцеле бр. 3336 и 3337 КО Подгорица III и УП Ф3338 коју чини катастарска парцела број 3338 КО Подгорица III, у захвату Урбанистичког пројекта „Стара Варош“ – Измјене и допуне, у Подгорици, на основу чл.18, 46 и 51 Закона о управном поступку („Сл.лист ЦГ“ бр.056/14, 020/15, 040/16 и 037/17), доноси

РЈЕШЕЊЕ

Признаје се Здравку Крачковићу из Подгорице својство странке у поступку по захтјеву „Central Invest“ ДОО из Подгорице, број: УП/06-333/26-707/1 од 09.04.2026.године, за издавање грађевинске дозволе за грађење новог објекта мјешовите намјене (МН) – становање са пословањем, на локацији УП Ф3337 коју чине катастарске парцеле бр. 3336 и 3337 КО Подгорица III и УП Ф3338 коју чини катастарска парцела број 3338 КО Подгорица III, у захвату Урбанистичког пројекта „Стара Варош“ – Измјене и допуне, у Подгорици.

Образложење

Здравко Крачковић из Подгорице, обратио се овом министарству захтјевом број: УП/06-333/26-707/3 од 16.04.2026.године, за додјелу статуса заинтересоване странке у поступку по захтјеву број: УП/06-333/26-707/1 од 09.04.2026.године за издавање грађевинске дозволе за грађење новог објекта мјешовите намјене (МН) – становање са пословањем, на локацији УП Ф3337 коју чине катастарске парцеле бр. 3336 и 3337 КО Подгорица III и УП Ф3338 коју чини катастарска парцела број 3338 КО Подгорица III, у захвату Урбанистичког пројекта „Стара Варош“ – Измјене и допуне, у Подгорици.

У захтјеву наводи да је у сазнању да се инвеститор „Central Invest“ ДОО из Подгорице обратио захтјевом за издавање грађевинске дозволе са намјером

изградње објекта мјешовите намјене, на катастарским парцелама бр. 3336, 3337 и 3338 КО Подгорица III, које одговарају урбанистичким парцелама УПФ 3337, УПФ 3338 у захвату Урбанистичког пројекта „Стара Варош“ – Измјене и допуне у Подгорици.

Напомиње да је он власник урбанистичке парцеле УП Ф3305 из истог плана која се са западне стране граничи са урбанистичком парцелом УП Ф3337 и једним дијелом урбанистичком парцелом УП Ф3338 из истог плана и сматра да има правни интерес да се поменути грађевински објекат изгради у складу са урбанистичким прописима јер у супротном угрожава животни простор његовој породици и изазива још већи урбанистички хаос који је већ у многоне присутан у том дијелу града.

У прилог оправданости свог захтјева да му се додијели статус заинтересоване странке у поступку, износи да је пажљивом анализом поменутог планског документа и урбанистичко техничких услова број: 08-352/16-18 од 12.02.2016.године а који се односе на УП Ф3337, дошао до закључка да постоје неусаглашености смјерница самог планског документа. Наиме, у текстуалном дијелу планског документа је наведено: „Планом су дефинисане грађевинске линије у оквиру којих треба поставити габарит планираног објекта“ а у табеларном приказу, поглавље 6.2 „УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ НА НИВОУ ПАРЦЕЛЕ“, стоје несразмјерно велики индекси заузетости и индекси изграђености, који, ако се примјене на ове парцеле, узрокују да основе будућих објеката знатно прекораче границе дозвољене грађевинским линијама.

Због поменутих неусаглашености, обратио се Секретаријату за планирање простора и одрживи развој Главног града Подгорице (као доносиоца поменутог планског документа) за додатно тумачење поменутог плана.

Секретаријат за планирање простора и одрживи развој Главног града Подгорице је као одговор дао сљедеће тумачење: „Планом су дефинисане грађевинске линије у оквиру којих треба поставити габарит планираног објекта. Дакле наведена смјерница Урбанистичког пројекта (како у текстуалном тако и у графичком дијелу плана), јасно дефинише габарит будућег објекта и то се мора испоштовати без накнадних тумачења. Управо је степен детаљности Урбанистичког пројекта такав да се не дају зоне за градњу већ грађевинске линије. У плану дати капацитети за сваку од парцела су само максимално могући, док су обавезујући габарит и спратност објекта.“

У вези претходно наведеног, подносилац захтјева за признавање својства странке у поступку тврди, у даљем тексту, да су у Рјешењу главног државног архитекте о сагласности на Идејно рјешење објекта мјешовите намјене (МН) – становање са пословањем, на локацији УП Ф3337 и УП Ф3338, у захвату Урбанистичког пројекта „Стара Варош“ – Измјене и допуне у Подгорици, број: 05-332/25-6827/5 од 15.01.2026.године, коришћени параметри из поглавља 6.2 „Урбанистички показатељи на нивоу парцеле“ иако ти подаци нису релевантни због неусаглашености планских смјерница.

Подносилац захтјева за признавање својства странке у поступку наводи, даље, да у Рјешењу о сагласности на Идејно рјешење, стоји сљедеће: „у урбанистичко-техничким словима и у планском документу за предметну локацију нису дати прецизни подаци о грађевинској линији односно нису дефинисане грађевинске линије текстуално (координатама или нумеричким параметрима), ни графички, на начин који омогућава недвосмислено читавање положаја грађевинске линије у односу на урбанистичке парцеле”.

Подносилац захтјева, међутим, тврди да орган који је издао УТ услове за парцелу УП Ф3337 јасно и прецизно дефинише грађевинску линију и то: графички, текстуално као и нумерички координатама тачака и да исти орган, у прилогу ГЕОДЕЗИЈА – графички лист бр. 4 из поменутих УТ услова, јасно и недвосмислено прецизира да „Грађевинску линију Г.Л.1 дефинише: Евидентиран постојећи објект хоризонталног габарита као у колији катастарског плана и планирано проширење објекта за које експлицитно нумерички прилаже четири координате”.

Подносилац захтјева за додјелу статуса заинтересоване странке у поступку, у захтјеву детаљно описује своје поступање везано за планирану изградњу инвеститора „Central Invest” ДОО из Подгорице на локацији УП Ф3337 и УП Ф3338: обраћање Главном граду Подгорица за тумачење предметног плана; хронологију доношења рјешења Главног државног архитекте и њихов садржај, са нагласком на дијелове који су по њему супротни закону као и своје поступање у односу на наведена рјешења. Такође прилаже детаљну документацију којом образлаже своје тврдње.

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 51 став 1 Закона о управном поступку (“Сл.лист ЦГ” бр.056/14, 020/15, 040/16 и 037/17) прописано је да је странка у управном поступку физичко или правно лице на чији је захтјев покренут управни поступак, о чијим правима, обавезама или правним интересима се управни поступак води по службеној дужности или које ради заштите својих права или правних интереса има право да учествује у поступку.

„Central Invest” ДОО из Подгорице, поднијело је захтјев број: УП/ 06-333/26-707/1 од 09.04.2026.године, за издавање грађевинске дозволе за грађење новог објекта мјешовите намјене (МН) – становање са пословањем, на локацији УП Ф3337 коју чине катастарске парцеле бр. 3336 и 3337 КО Подгорица III и УП Ф3338 коју чини катастарска парцела број 3338 КО Подгорица III, у захвату Урбанистичког пројекта „Стара Варош” – Измјене и допуне, у Подгорици.

Здравко Крачковић из Подгорице, обратио се овом министарству захтјевом број: УП/ 06-333/26-707/3 од 16.04.2026.године, за додјелу статуса заинтересоване странке у поступку по захтјеву број: УП/ 06-333/26-707/1 од 09.04.2026.године јер је власник урбанистичке парцеле УП Ф3305 из истог плана која се са западне стране граничи са урбанистичком парцелом УП Ф3337 и једним дијелом урбанистичком парцелом УП Ф3338 из истог плана и сматра да има правни интерес да се поменути

грађевински објект изгради у складу са урбанистичким прописима јер у супротном угрожава животни простор његовој породици и изазива још већи урбанистички хаос који је већ у многоне присутан у том дијелу града, чиме је исказао свој правни интерес сходно члану 51 Закона о управном поступку.

На основу изложеног ријешено је као у диспозитиву овог рјешења.

УПУСТВО О ПРАВНОЈ ЗАШТИТИ: Против овог рјешења може се изјавити тужба Управном суду Црне Горе у року од 20 дана од дана његовог пријема.

САГЛАСНА:

Марина Изгаревић Павићевић, државна секретарка

ВЕРИФИКОВАЛА:

Милица Абрамковић, начелница

ОБРАДИЛА:

Борка Новковић, самостална савјетница I

Borka Novkovic





Broj: UPI 06-333/26-707/8

Podgorica, 06.05.2026.godine

Direktorat za inspeksijski nadzor
Urbanistička inspekcija

PODGORICA

“Central Invest” DOO Podgorica se obratilo ovom ministarstvu zahtjevom broj: UPI 06-333/26-707/1 od 09.04.2026.godine i dopunom zahtjeva broj: UPI 06-333/26-707/7 od 29.04.2026.godine, za izdavanje građevinske dozvole za građenje novog objekta mješovite namjene (MN) – stanovanje sa poslovanjem, na lokaciji UP F3337 koju čine katastarske parcele br. 3336 i 3337 KO Podgorica III i UP F3338 koju čini katastarska parcela broj 3338 KO Podgorica III, u zahvatu Urbanističkog projekta „Stara Varoš“, u Podgorici.

Članom 34 stav 9 Zakona o izgradnji objekata (“Sl. list CG” br. 19/25, 92/25 i 160/25), propisano je da se u postupku izdavanja građevinske dozvole provjerava da li je glavni projekat sačinjen na način propisan ovim zakonom i usklađen sa idejnim rješenjem na osnovu kojeg je data saglasnost glavnog državnog arhitekta, odnosno glavnog gradskog arhitekta.

Članom 130 stav 1 tačka 6 Zakona o uređenju prostora (“Sl. list CG” br. 19/25, 28/25 i 49/25), propisano je da urbanistički inspektor provjerava, naročito, da li je idejno rješenje na osnovu kojeg je izdata saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta izrađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, u pogledu osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji), kao i uslovima za parkiranje i garažiranje vozila, stepenom ozelenjenosti i namjenom objekta.

U cilju donošenja zakonitog rješenja kojim se odobrava i stiče pravo građenja predmetnog objekta, potrebno je da se hitno izvrši provjera idejnog rješenja na osnovu kojeg je izdata saglasnost glavnog državnog arhitekta, broj 05-332/25-6827/5 od 15.01.2026.godine tj. da se provjeri da li je isto izrađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima broj: 08-352/16-18 od 12.02.2016.godine izdatim od strane Sekretarijata za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine Glavnog grada Podgorice i urbanističko-tehničkim uslovima broj: 08-332/22-263 od 16.02.2022.godine izdatim od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorice i planskim dokumentom.

Prilikom kontrole Idejnog rješenja posebno provjeriti: lokaciju objekta; poštovanje planom predviđenih urbanističkih pokazatelja na nivou lokacije u odnosu na izabrani tip objekta kao i adekvatnost samog naziva – „dvojni objekat“ za izabrano arhitektonsko rješenje; poštovanje građevinske linije predviđene planskim dokumentom i koordinatama tačaka datih u prilogu GEODEZIJA – grafički list br. 4 iz urbanističko tehničkih uslova broj: 08-

352/16-18 od 12.02.2016.godine; položaj i gabarite garaže kao i ostale elemente Idejnog rješenja, u skladu sa nadležnostima.

O rezultatima tražene inspekcijske kontrole potrebno je da pismenim putem obavjestite Direktorat za građevinarstvo – Direkciju za izdavanje dozvola a radi blagovremenog i zakonitog postupanja ovog ministarstva po zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole za građenje objekta mješovite namjene (MN) – stanovanje sa poslovanjem, na lokaciji UP F3337 i UP F3338, u zahvatu Urbanističkog projekta „Stara Varoš“ u Podgorici.

U prilogu akta dostavljamo CD sa kompletnom tehničkom dokumentacijom podnijetom uz zahtjev/dopunu zahtjeva za izdavanje predmetne građevinske dozvole (revidovani glavni projekat, izvještaj o reviziji, elaborati, Idejno rješenje, saglasnost glavnog državnog arhitekta) kao kopije Rješenja o priznanju statusa stranke u postupku, broj:UPI 06-333/26-707/5 od 21.04.2026.godine i priloge dostavljene od strane Zdravka Kračkovića a koji se odnose na predmetnu gradnju.

DRŽAVNA SEKRETARKA

Marina Izgarević Pavićević

ODOBRIO

Boško Todorović, generalni direktor

VERIFIKOVALA:

Milica Abramović, načelnica

OBRADILA

Borka Novković, samostalna savjetnica I





Broj: UPI 06-333/26-707/11

Podgorica, 23.06.2026.godine

Direktorat za inspekcijski nadzor
Urbanistička inspekcija

PODGORICA

“Central Invest” DOO Podgorica se obratilo ovom ministarstvu zahtjevom broj: UPI 06-333/26-707/1 od 09.04.2026.godine i dopunom zahtjeva broj: UPI 06-333/26-707/7 od 29.04.2026.godine, za izdavanje građevinske dozvole za građenje novog objekta mješovite namjene (MN) – stanovanje sa poslovanjem, na lokaciji UP F3337 koju čine katastarske parcele br. 3336 i 3337 KO Podgorica III i UP F3338 koju čini katastarska parcela broj 3338 KO Podgorica III, u zahvatu Urbanističkog projekta „Stara Varoš“, u Podgorici.

S tim u vezi a radi blagovremenog i zakonitog postupanja ovog ministarstva po zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole za građenje objekta na navedenoj lokaciji, podnijeli smo inicijativu da se hitno izvrši provjera idejnog rješenja na osnovu kojeg je izdata saglasnost glavnog državnog arhitekta, broj 05-332/25-6827/5 od 15.01.2026.godine broj: UPI 06-333/26-707/8 od 06.05.2026.godine. Inicijativa je podnijeta na osnovu člana 130 stav 1 tačka 6 Zakona o uređenju prostora (“Sl. list CG” br. 19/25, 28/25 i 49/25), kojim je propisano da urbanistički inspektor provjerava, naročito, da li je idejno rješenje na osnovu kojeg je izdata saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta izrađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, u pogledu osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji), kao i uslovima za parkiranje i garažiranje vozila, stepenom ozelenjenosti i namjenom objekta.

Dana 19.06.2026.godine je Direktoratu za građevinarstvo – Direkciji za izdavanje dozvola je dostavljeno Obavještenje Urbanističke inspektorke, broj: 09-6/26-UI-15/2 od 11.06.2026.godine, da je izvršen uvid u predmetno idejno rješenje i urbanističko-tehničke uslove i da je utvrđeno sljedeće: “Položaj građevinskih linija, kao jedan od osnovnih urbanističkih parametara, na situaciji i ostalim grafičkim priložima u predmetnom idejnom rješenju nije prikazan.” Urbanistička inspektorka konstatuje da zbog navedenog „nije moguće izvršiti kontrolu usklađenosti predmetnog idejnog rješenja sa urbanističko-tehničkim uslovima broj 08-352/16-18 od 12.02.2016.godine i broj 08-332/22-263 od 16.02.2022.godine u pogledu osnovnih urbanističkih parametara.

Obzirom da urbanistička inspektorka nije preduzela nikakve mjere iz svoje nadležnosti, iako je utvrdila da idejno rješenje ne sadrži prikaz građevinske linije, obraćamo se urbanističkoj inspekciji da preduzme Upravne mjere i radnje urbanističkog inspektora iz člana 131 stav 1 tačka 7 Zakona o uređenju prostora (“Sl. list CG” br. 19/25, 28/25 i 49/25) kojim je propisano da kad u postupku inspekcijskog nadzora ocijeni da je povrijeđen zakon ili drugi propis urbanistički inspektor je **dužan** da predloži Ministarstvu odnosno organu lokalne uprave **da poništi odnosno ukine saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta** ako utvrdi da je izdata na osnovu

idejnog rješenja koje nije u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji), kao i uslovima za parkiranje i garažiranje vozila, stepenom ozelenjenosti i namjenom objekta.

Prema članu 91 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list Crne Gore", br. 024/10, 033/14), građevinska linija je jedan od osnovnih elemenata urbanističke regulacije. Prema Članu 7 stav 1 tačka 4 Zakona o uređenju prostora ("Sl. list CG" br. 19/25, 28/25 i 49/25) „građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički, numerički i opisno, koja predstavlja granicu do koje je dozvoljeno graditi objekat”.

Ukoliko u idejnom rješenju nije prikazana građevinska linija, to znači da isto ne sadrži jedan od osnovnih elemenata urbanističke regulacije te se za njega **ne može tvrditi da je urađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima**. A idejno rješenje **mora** biti urađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima.

Napominjemo da smo tražili i tražimo da se provjeri da li su u predmetnom idejnom rješenju ispoštovani svi osnovni urbanistički parametar (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) a sve iz razloga što će se na idejnom rješenju zasnivati i glavni projekat i građevinska dozvola te će eventualno nezakonito idejno rješenje prouzrokovati i nezakonitu građevinsku dozvolu i veliku materijalnu štetu za Ministarstvo.

O rezultatima tražene inspekcijske kontrole potrebno je da pismenim putem obavjestite Direktorat za građevinarstvo – Direkciju za izdavanje dozvola a radi blagovremenog i zakonitog postupanja ovog ministarstva po zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole za građenje objekta mješovite namjene (MN) – stanovanje sa poslovanjem, na lokaciji UP F3337 i UP F3338, u zahvatu Urbanističkog projekta „Stara Varoš“ u Podgorici.

ODOBRIO

Boško Todorović, generalni direktor

VERIFIKOVALA:

Milica Abramović, načelnica

OBRADILA

Borka Novković, samostalna savjetnica I



DRŽAVNA SEKRETARKA

Marina Izgarević Pavićević

M. Pavićević



Број: УПІ 06-333/26-707/14

Подгорица, 02.10.2026.године

Адвокатска канцеларија "Mijović & Vuković"
- по пуномоћју "Central Invest" ДОО Подгорица -
Подгорица
Ул. Јована Томашевића бр.20

Предмет: одговор на ургенцију привредног друштва "Central Invest" ДОО Подгорица
за одлучивање о Захтјеву за издавање грађевинске дозволе број: УПІ 06-
333/26-707/1 од 09.04.2026.године са допуном број: УПІ 06-333/26-707/7 од
29.04.2026.године

Обратили сте се овом министарству као пуномоћници привредног друшта "Central Invest" ДОО Подгорица (Инвеститор) и наводите да је Инвеститор дана 09.04.2026.године поднио захтјев број: УПІ 06-333/26-707/1 за издавање грађевинске дозволе за грађење објекта мјешовите намјене (МН) – становање са пословањем, на локацији УП Ф3337 коју чине катастарске парцеле бр. 3336 и 3337 КО Подгорица III и УП Ф3338 коју чини катастарска парцела број 3338 КО Подгорица III, у захвату Урбанистичког пројекта „Стара Варош“, у Подгорици, док је дана 29.04.2026.године доставио допуну истог. Наводите да Закон о изградњи објеката у одредби чл.35 ст. 1 прописује да се грађевинска дозвола издаје у року од 30 (тридесет) дана од дана подношења захтјева те, када се има у виду да је инвеститор предметни захтјев поднио дана 09.04.2026.године а дана 29.04.2026.године допуну истог, то је у конкретном случају грубо прекорачен законом прописани рок за одлучивање. Истичете да је Инвеститор доставио уредну и потпуну документацију која је Законом о изградњи објеката прописана као основ за издавање тражене грађевинске дозволе, да од стране насловног органа у међувремену није било налога за допуну документације и других захтјева те, сагласно наведеном, а превасходно цијенећи да је „пробијен“ законски рок за одлучивање, ургирате и захтјевате да насловни орган одлучи о предметном захтјеву.

С тим у вези, обавјештавамо вас сљедеће:

Поступајући по Захтјеву за издавање грађевинске дозволе број: УПІ 06-333/26-707/1 од 09.04.2026.године, поднијетом од стране "Central Invest" ДОО Подгорица, Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине је дана 21.04.2026.године, након увида у поменути захтјев и достављену попутну документацију, начинило допис упућен инвеститору о неправилностима утврђеним у достављеном захтјеву.

У међувремену, дана 16.04.2026.године је у Министарству заведен поднесак Здравка Крачковића из Подгорице којим исти захтијева да му се додјели статус заинтересоване странке у поступку захтјева за добијање грађевинске дозволе бр. УПІ 06-333/26-707/1 од 09.04.2026.године. Као власник сусједне урбанистичке парцеле, именовани се противи Идејном рјешењу објекта на кога је дата сагласност главног државног архитекте, детаљно образлаже свој захтјев и подноси обимну документацију као доказе за своје тврдње, а исту, затим, употпуњује у још два наврата.

Обзиром да је Чланом 34 став 9 Закона о изградњи објеката ("Сл. лист ЦГ" бр. 19/25, 92/25 и 160/25), прописано је да се у поступку издавања грађевинске дозволе провјерава да ли је главни пројекат сачињен на начин прописан овим законом и усклађен са идејним рјешењем на основу којег је дата сагласност главног државног архитекте, односно главног градског архитекте, ради доношења законите грађевинске дозволе, а имајући у виду да је Здравко Крачковић изнио стручне примједбе на Идејно рјешење предметног објекта, чије испитивање није у надлежности органа за издавање грађевинске дозволе него урбанистичке инспекције, Дирекција за издавање дозвола Директората за грађевинарство је, након што је Инвеститор 29.04.2026.године извршио тражену допуну захтјева, упутила допис урбанистичкој инспекцији, број: УПІ 06-333/26-707/8 од 06.05.2026.године, ради провјере Идејног рјешења објекта мјешовите намјене (МН) – становање са пословањем, на локацији УП Ф3337 коју чине катастарске парцеле бр. 3336 и 3337 КО Подгорица III и УП Ф3338 коју чини катастарска парцела број 3338 КО Подгорица III, у захвату Урбанистичког пројекта „Стара Варош“, у Подгорици. У захтјеву је наглашено да је потребно нарочито извршити контролу у дијелу локације објекта; поштовања планом предвиђених урбанистичких показатеља на нивоу локације у односу на изабрани тип објекта као и адекватности самог назива – „двојни објекат“ за изабрано архитектонско рјешење; поштовања грађевинске линије предвиђене планским документом и координатама тачака датих у прилогу ГЕОДЕЗИЈА – графички лист бр. 4 из урбанистичко техничких услова број: 08-352/16-18 од 12.02.2016.године; положаја и габарита гараже као и осталих елемената Идејног рјешења, у складу са надлежностима. Дирекција за издавање дозвола је уз наведени допис приложила комплетну документацију која јој је достављена, како од стране Инвеститора тако и од стране Здравка Крачковића.

Дирекција за издавање дозвола Директората за грађевинарство је, затим, донијела Рјешење број: УПІ 06-333/26-707/5 од 21.04.2026.године којим се Здравку Крачковићу из Подгорице признаје својство странке у поступку по захтјеву „Central Invest“ ДОО из Подгорице број: УПІ 06-333/26-707/1 од 09.04.2026.године, за издавање грађевинске дозволе за грађење новог објекта мјешовите намјене (МН) – становање са пословањем, на локацији УП Ф3337 коју чине катастарске парцеле бр. 3336 и 3337 КО Подгорица III и УП Ф3338 коју чини катастарска парцела број 3338 КО Подгорица III, у захвату Урбанистичког пројекта „Стара Варош“ – Измјене и допуне, у Подгорици.

Дана 19.06.2026.године је у Министарству просторног планирања, урбанизма и државне имовине запримљен одговор Урбанистичке инспекторке у коме иста констатује да положај грађевинских линија на ситуацији и осталим графичким прилозима у предметном идејном рјешењу није приказан, због чега није могуће извршити контролу усклађености предметног идејног рјешења са урбанистичко техничким условима у погледу основних урбанистичких параметара.

Узимајући да цитирани акт није дао одговор на постављена питања, Дирекција за издавање дозвола Директората за грађевинарство се поново обратила урбанистичкој инспекцији, актом бр. УПІ 06-333/26-707/11 од 23.06.2026.године, захтјевајући стручан одговор без кога се не може издати на закону утемељена грађевинска дозвола. До дана писања овог акта, од урбанистичке инспекције нису стигле повратне информације.

Напомињемо да је Махмут Бешлић, извршни директор „Central Invest“ ДОО Подгорица обавјештен о читавом току поступка, усмено, у просторијама овог Министарства.

МИНИСТАР

Славен Радуновић



САГЛАСНА

Марина Изгаревић Павићевић, државна секретарка

ОДОБРИО

Бошко Тодоровић, генерални директор

ВЕРИФИКОВАЛА

Милица Абрамовић, начелница

ОБРАДИЛА

Борка Новковић, самостална савјетница I

ДОСТАВЉЕНО:

- Инвеститору;
- а/а.