



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 06-333/25-1598/25

Podgorica, 12.11.2025. godine

„SLOMARK“ doo Nikšić, Stijepović Ljubomir,
Stijepović Vladimir i Stijepović Cvetko

NIKŠIĆ

Bulevar 13 jula bb

U prilogu dopisa dostavljamo vam rješenje kojim se izdaje građevinska dozvola za izgradnju poslovno-stambenog objekta Faza 1, na UP 5, koju čine katastarske parcele broj 3671/5 i 3671/9, KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Titex“, Glavni grad Podgorica.

MINISTAR

Slaven Radunović

SAGLASNA:

Marina Izgarević Pavčević, državna sekretarka

ODOBRIO:

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora

OBRADIO:

Predrag Vuković, samostalni savjetnik I



DOSTAVLJENO:

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

CRNA GORA
MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Broj: UPI 06-333/25-1598/25
Podgorica, 12.11.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po zahtjevu privrednog društva „SLOMARK“ doo Nikšić i fizičkih lica Stijepović Ljubomira, Stijepović Vladimira i Stijepović Cvetka za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju poslovno-stambenog objekta Faza 1, na UP 5, koju čine katastarske parcele broj 3671/5 i 3671/9, KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Titex“, Glavni grad Podgorica, 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

RJEŠENJE

1. IZDAJE SE privrednom društvu „SLOMARK“ doo Nikšić i fizičkim licima Stijepović Ljubomiru, Stijepović Vladimiru i Stijepović Cvetku građevinska dozvola za izgradnju poslovno-stambenog objekta Faza 1, na UP 5, koju čine katastarske parcele broj 3671/5 i 3671/9, KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Titex“, Glavni grad Podgorica.

Faza I poslovno-stambenog objekta predstavlja izgradnju dva nivoa podzemnih garaža, ukupne bruto građevinske površine 1190,24 m².

Radovi na izgradnji poslovno-stambenog objekta Faza 1, na UP 5, koju čine katastarske parcele broj 3671/5 i 3671/9, KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Titex“, Glavni grad Podgorica, biće izvedeni u svemu prema glavnom projektu koji je urađen od strane vodećeg projektanta Maje Korać, spec. sci. arch. i privrednog društva: „STUDIO STRUKTURA“ d.o.o. Nikšić.

Revizija glavnog projekta poslovno-stambenog objekta Faza 1, na UP 5, koju čine katastarske parcele broj 3671/5 i 3671/9, KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Titex“, Glavni grad Podgorica, urađena je od strane vodećeg revizora koji je rukovodio revizijom tehničke dokumentacije Desimira Radulovića, dipl. inž. arh. i privrednog društva „ARHIBOKS“ d.o.o. 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.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 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

Privredno društvo „SLOMARK“ doo Nikšić i fizička lica Stijepović Ljubomir, Stijepović Vladimir i Stijepović Cvetko obratili su se ovom ministarstvu zahtjevom broj: UPI 06-333/25-1598/1 od 12.06.2025. godine i dopunama zahtjeva broj: UPI 06-333/25-1598/2 od 26.06.2025. godine i broj: UPI 06-333/25-1598/20 od 10.09.2025. godine, za izgradnju poslovno-stambenog objekta Faza 1, na UP 5, koju čine katastarske parcele broj 3671/5 i 3671/9, KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Titex“, Glavni grad Podgorica.

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

- Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli broj UP 5 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Titex“ („Sl. list CG opštinski propisi“ br. 32/18) Glavni grad Podgorica, izdati od strane Sekretarijata za planiranje prostora održivi razvoj, Glavni grad Podgorica, broj: D 08-332/20-1467 od 15.12.2020. godine;

- Glavni projekat poslovno-stambenog objekta Faza 1, na UP 5, koju čine katastarske parcele broj 3671/5 i 3671/9, KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Titex“, Glavni grad Podgorica, urađen od strane vodećeg projektanta Maje Korać, spec. sci. arch. i privrednih društava: „STUDIO STRUKTURA“ d.o.o. Nikšić, „I-MODEL PROJEKT“ d.o.o. Nikšić, „IVKON“ d.o.o. Nikšić, „PAMING“ d.o.o. Podgorica i „S&I PROJEKT“ d.o.o. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisima projektanta i revidenta;
- Izvještaj o reviziji glavnog projekta poslovno-stambenog objekta Faza 1, na UP 5, koju čine katastarske parcele broj 3671/5 i 3671/9, KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Titex“, Glavni grad Podgorica, urađen od strane vodećeg revizora koji je rukovodio revizijom tehničke dokumentacije Desimira Radulovića, dipl. ing. arh. i privrednog društva „ARHIBOX“ d.o.o. Nikšić, broj 4-035, ovjeren elektronskim potpisom Desimira Radulovića dana 14.05.2025. godine;
- Rješenje kojim se daje saglasnost podnosiocima zahtjeva „SLOMARK“ doo Nikšić, Stijepović Ljubomir, Stijepović Vladimir i Stijepović Cvetko na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovanog od strane „STUDIO STRUKTURA“ d.o.o., ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.12.2024. godine u 12:58:39 + 01'00' za izgradnju poslovno-stambenog objekta, na UP 5, koju čine katastarske parcele broj 3671/5 i 3671/9, KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Titex“, Glavni grad Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto građevinska površina nadzemnih i podzemnih etaža 3418,90 m², od čega je BRGP nadzemno 2228,66 m² (planom zadato BRGP nadzemno 2243 m²), indeksa zauzetosti 0,49 (planom propisano 0,5), indeksa izgrađenosti 1,99 (planom propisano 2,0), spratnosti objekta 2Po+P+3 (planom propisano P+3, sa mogućnošću izgradnje podrumskih etaža) i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta, izdata od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine – Direktorata glavnog državnog arhitekta, broj: 05-332/24-9523/6 od 16.01.2025. godine;
- Izjava revidenta na Obrascu 4 da je glavni projekat poslovno-stambenog objekta Faza 1, na UP 5, koju čine katastarske parcele broj 3671/5 i 3671/9, KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Titex“, Glavni grad Podgorica, usklađen sa idejnim rješenjem na koji je Glavni državni arhitekta dao saglasnost broj: 05-332/24-9523/6 od 16.01.2025. godine;
- List nepokretnosti 6916 – izvod za katastarsku parcelu broj 3671/5 KO Podgorica III, izdat od strane Uprave za nekretnine – PJ Podgorica, broj: 101-919-36392/2025 od 09.07.2025. godine;
- List nepokretnosti 7633 – izvod za katastarsku parcelu broj 3671/9 KO Podgorica III, izdat od strane Uprave za nekretnine – PJ Podgorica, broj: 101-919-36394/2025 od 09.07.2025. godine;
- Kopija plana za katastarske parcele broj 3671/5 i 3671/9 KO Podgorica III, izdat od strane Uprave za nekretnine – PJ Podgorica, broj: 101-917/25-3068 od 09.07.2025. godine;

- Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj: 03-D-2162/2 od 10.07.2025. godine, kojim se utvrđuje da nije predviđeno sprovođenje postupka procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju poslovno-stambenog objekta Faza 1, na UP 5, koju čine katastarske parcele broj 3671/5 i 3671/9, KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Titex“, Glavni grad Podgorica;
- Akt Ministarstva unutrašnjih poslova – Direktorata za zaštitu i spašavanje, kojim je dostavljena Saglasnost na mjere zaštite od požara na revidovanu tehničku dokumentaciju za izgradnju poslovno-stambenog objekta Faza 1, na UP 5, koju čine katastarske parcele broj 3671/5 i 3671/9, KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Titex“, Glavni grad Podgorica, broj: 13-UPI-236/25-15899/2 od 18.08.2025. godine;
- Saobraćajna saglasnost na glavni projekat poslovno-stambenog objekta Faza 1, na UP 5, koju čine katastarske parcele broj 3671/5 i 3671/9, KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Titex“, Glavni grad Podgorica, izdata od strane Sekretarijata za saobraćaj Glavnog grada Podgorice, broj: UPI 11-341/25-1916 od 04.08.2025. godine;
- Akt privrednog društva „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. Podgorica kojim se daje saglasnost na glavni projekat hidrotehničkih instalacija za izgradnju poslovno-stambenog objekta Faza 1, na UP 5, koju čine katastarske parcele broj 3671/5 i 3671/9, KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Titex“, Glavni grad Podgorica, broj: UPI-02-041/25-10109/2 od 14.10.2025. godine;
- Potvrdu Agencije za izgradnju i razvoj Ppodgorice d.o.o. broj: 11505 od 04.11.2025. godine, da investitori „SLOMARK“ doo Nikšić, Stijepović Ljubomir, Stijepović Vladimir i Stijepović Cvetko ne podliježu obavezi plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, za izgradnju poslovno-stambenog objekta Faza 1, na UP 5, koju čine katastarske parcele broj 3671/5 i 3671/9, KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Titex“, Glavni grad Podgorica, ukupno podzemne etaže 1097,10 m² neto površine;
- Polisa za osiguranje od odgovornosti Račun broj: POL-00299543 od 02.06.2025. godine izdata od strane „SAVA“ AD Podgorica za osiguranika „STUDIO STRUKTURA“ d.o.o. Nikšić;
- Polisa osiguranja od odgovornosti Račun broj: POL-00283978 od 07.02.2025. godine izdata od strane „SAVA“ AD Podgorica za osiguranika „ARHIBOX“ d.o.o. 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: UPI 06-333/25-1598/21 od 11.09.2025. godine, od nadležnog organa Crnogorski elektrodistributivni sistem d.o.o. tražilo izdavanje elektro saglasnosti na glavni projekat.

Kako u zakonom utvrđenom roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za dostavljanje traženog dokaza, od nadležnog organa isti nije dostavljen (povratnica broj UPI 06-333/25-

1598/21 od 17.09.2025. 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:

Član 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 3000 m² i više i za hotele odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort te da se građevinska dozvola izdaje rješenjem.

Članom 34 stav 1 istog zakona, propisano je da se građevinska dozvola, osim za porodičnu stambenu zgradu, izdaje na osnovu sljedeće dokumentacije: 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 člana 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 upisana u "G" listu lista nepokretnosti i drugi dokazi o pravu na građenje na zemljištu), ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu ako se radi o rekonstrukciji objekta; dokaza 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 primorja; saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima 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, a stavom 4 istog člana je utvrđeno da se 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 administrativna taksa.

Ako organi za tehničke uslove ne dostave dokumentaciju iz stava 1 tač. 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 – član 34 stav 5 Zakona.

Članom 153 stav 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ br 019/25), propisuje da su privredna društva , pravna lica odnosno preduzetnici koji obavljaju poslove 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 učestvovao.

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.

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

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

MINISTAR



SAGLASNA:

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

ODOBRIO:

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora

OBRADIO:

Predrag Vuković, samostalni savjetnik I