



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 06-333/25-6066/27

Podgorica, 03.12.2025.godine

„ADMIRAL HOLDING“ DOO

Podgorica
Trg nezavisnosti bb

U prilogu dopisa dostavljamo vam rješenje kojim se izdaje građevinska dozvola za građenje stambeno-poslovnog objekta na urbanističkoj parceli UP 15, koju čine katastarske parcele br. 1503/101, 1508/7 i 1507/1 KO Podgorica I, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Radoje Dakić“, u Podgorici.

MINISTAR

Slaven Radunović



SAGLASNA

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

ODOBRIO

Bosko Todorović, v.d. generalnog direktora

VERIFIKOVALA:

Milica Abramović, načelnica

OBRADILA

Borka Novković, samostalna savjetnica I

DOSTAVLJENO:

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

CRNA GORA
MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Broj: UPI 06-333/25-6066/27
Podgorica, 03.12.2025.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po zahtjevu „ADMIRAL HOLDING“ DOO Podgorica, za izdavanje građevinske dozvole za građenje stambeno-poslovnog objekta na urbanističkoj parceli UP 15, koju čine katastarske parcele br. 1503/101, 1508/7 i 1507/1 KO Podgorica I, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Radoje Dakić“, u Podgorici, 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

1. IZDAJE SE „ADMIRAL HOLDING“ DOO Podgorica, građevinska dozvola za građenje stambeno-poslovnog objekta na urbanističkoj parceli UP 15, koju čine katastarske parcele br. 1503/101, 1508/7 i 1507/1 KO Podgorica I, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Radoje Dakić“, u Podgorici.

Stambeno-poslovni objekat na urbanističkoj parceli UP 15 u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Radoje Dakić“ u Podgorici, je spratnosti P₀2+ P₀1+P+5 (dva podruma – garaža + prizemlje + pet spratova).

Ukupna bruto površina objekta iznosi 34860,4m², a ukupna bruto površina nadzemnih etaža je 24557,4m².

Objekat je podijeljen na 5 lamela.

Bruto građevinska površina nadzemnih etaža, po lamelama, iznosi:

- Lamela 1: 3955,2m²;
- Lamela 2: 5150,6m²;
- Lamela 3: 5150,6m²;
- Lamela 4: 5150,5m²;
- Lamela 5: 5150,5m².

Dozvoljava se fazno građenje.

Radovi na građenju stambeno-poslovnog objekta na urbanističkoj parceli UP 15, koju čine katastarske parcele br. 1503/101, 1508/7 i 1507/1 KO Podgorica I, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Radoje Dakić“, u Podgorici, biće izvedeni u svemu prema glavnom projektu kojeg su uradili vodeći projektant Sonja Dubak, dipl.inž.arh. i privredna društva: „Andu Architects“ DOO Podgorica, „Prostor Plus MN“ DOO Budva, „Via Project“ DOO Podgorica, „Vigoris Ecotech“ DOO Podgorica, „Alt Scape“ DOO Podgorica i „Flaming“ DOO Podgorica.

Revizija glavnog projekta stambeno-poslovnog objekta na urbanističkoj parceli UP 15, koju čine katastarske parcele br. 1503/101, 1508/7 i 1507/1 KO Podgorica I, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Radoje Dakić“, u Podgorici, urađena je od strane vodećeg revizora koji je rukovodio revizijom tehničke

dokumentacije Gorana Šćepanovića, dipl.inž.arh. i Instituta za razvoj i istraživanja u oblasti zaštite u radu Podgorica.

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

„ADMIRAL HOLDING“ DOO Podgorica se obratilo ovom ministarstvu zahtjevom broj: UPI 06-333/25-6066/1 od 23.10.2025.godine i dopunom zahtjeva br. UPI 06-333/25-6066/17 od 26.11.2025.godine za izdavanje građevinske dozvole za građenje stambeno-poslovnog objekta na urbanističkoj parceli UP 15, koju čine katastarske parcele br. 1503/101, 1508/7 i 1507/1 KO Podgorica I, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Radoje Dakić“, u Podgorici.

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

- Urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata namjene višeporodično stanovanje sa djelatnostima na urbanističkoj parceli 15, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Radoje Dakić“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br.23/12), u Podgorici, izdati od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, broj: 08-7757/9 od 18.11.2022.godine;

- Glavni projekat stambeno-poslovnog objekta na urbanističkoj parceli UP 15, koju čine katastarske parcele br. 1503/101, 1508/7 i 1507/1 KO Podgorica I, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Radoje Dakić“, u Podgorici, kojeg su uradili vodeći projektant Sonja Dubak, dipl.inž.arh. i privredna društva: „Andu Architects“ DOO Podgorica, „Prostor Plus MN“ DOO Budva, „Via Project“ DOO Podgorica, „Vigoris Ecotech“ DOO Podgorica, „Alt Scape“ DOO Podgorica i „Flaming“ DOO Podgorica, ovjeren elektronskim potpisima projektanta i revidenta;
- Izvještaj o reviziji glavnog projekta stambeno-poslovnog objekta na urbanističkoj parceli UP 15, koju čine katastarske parcele br. 1503/101, 1508/7 i 1507/1 KO Podgorica I, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Radoje Dakić“, u Podgorici, urađen od strane vodećeg revizora koji je rukovodio revizijom tehničke dokumentacije Gorana Šćepanovića, dipl.inž.arh. i Instituta za razvoj i istraživanja u oblasti zaštite u radu Podgorica, broj: 03-152-1-24/1 od aprila 2025.godine, ovjeren elektronskim potpisom Aleksandra Duborije, dana 09.04.2025.godine u 08:21:36+02'00';
- Rješenje kojim se daje saglasnost „ADMIRAL HOLDING“ DOO Podgorica na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Andu Architects“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 12.03.2024.godine u 13:57:24, za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na UP 15, koju čine katastarske parcele br. 1503/101, 1508/7 i 1507/1 KO Podgorica I, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Radoje Dakić“, Glavni grad Podgorica, izdato od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine – Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, broj: 05-332/24-4101/6 od 10.04.2024.godine;
- Rješenje o ispravci greške, broj: 05-332/24-4101/8 od 31.07.2025.godine;
- Idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta na UP 15, katastarske parcele br. 1503/101, 1508/7 i 1507/1 KO Podgorica I, DUP „Radoje Dakić“ - Izmjene i dopune, Podgorica, urađen od strane privrednog društva „Andu Architects“ DOO Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom dana 12.03.2024.godine u 13:57:24+01'00'(opšta dokumentacija) i dana 12.03.2024.godine u 13:58:34+01'00'(grafička dokumentacija);
- List nepokretnosti 4989 – prepis za kat. parc. broj 1503/101 KO Podgorica I, izdat od strane Uprave za nekretnine – PJ Podgorica, broj: 101-919-62319/2025 od 07.11.2025.godine;
- List nepokretnosti 4951 – prepis za kat. parc. br. 1507/1 i 1508/7 KO Podgorica I, izdat od strane Uprave za nekretnine – PJ Podgorica, broj: 101-919-62321/2025 od 07.11.2025.godine;
- Kopija plana za kat. parc. br. 1503/101, 1507/1 i 1508/7 KO Podgorica I, izdata od strane Uprave za nekretnine - PJ Podgorica, broj: 101-917/25-6181 od 07.11.2025.godine;
- Rješenje Agencije za zaštitu životne sredine, broj : 03-UPI-2107/5 od 04.12.2024.godine;
- Ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta zaključen između Glavnog grada – Podgorice i „ADMIRAL HOLDING“ DOO Podgorica, zaveden kod Glavnog grada – Podgorice pod brojem: 01-018/25-7727 dana 26.11.2025.godine a kod „ADMIRAL HOLDING“ DOO Podgorica pod brojem: 4723/25 dana 27.11.2025.godine;
- Rješenje kojim se daje saglasnost na glavni projekat izgradnje stambeno-poslovnog objekta na urbanističkoj parceli UP 15, katastarske parcele br. 1503/101, 1508/7 i 1507/1 KO Podgorica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Radoje Dakić“,

- Izmjene i dopune u Podgorici, donijeta od strane Glavnog grada Podgorice – Sekretarijata za saobraćaj, broj: UPI 11-34/25-2783 od 10.11.2025.godine;
- Saglasnost na glavni projekat elektronskih komunikacionih mreža i elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme stambeno-poslovnog objekta Radoje Dakić UP 15, katastarske parcele br. 1503/101, 1508/7 i 1507/1 KO Podgorica I, donijeta od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost, broj: 0403-7130/4 od 01.12.2025.godine;
 - Saglasnost na glavni projekat hidrotehničkih instalacija za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na UP 15, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Radoje Dakić“, Izmjene i dopune (katastarske parcele br. 1503/101, 1508/7 i 1507/1 KO Podgorica I), u Podgorici, izdata od strane DOO „Vodovod i kanalizacija“ Podgorica, broj: UPI-02-041/25-11998/2 od 28.11.2025.godine;
 - Saglasnost na mjere zaštite od požara predviđene priloženom revidovanom - tehničkom dokumentacijom, izdata od strane Ministarstva unutrašnjih poslova – Direktorata za zaštitu i spašavanje, broj: 13-236/25-UI-24097/2 od 17.11.2025.godine;
 - Polisa osiguranja broj: POL-00297677 od 20.05.2025.godine, izdata od strane „Sava Osiguranje“ AD za osiguranje Podgorica za osiguranika „Andu Architects“ DOO Podgorica;
 - Polisa za osiguranje od odgovornosti broj: 6-50112 od 25.11.2024.godine, izdata od strane „Uniq neživотно osiguranje“ AD Podgorica za osiguranika Institut za razvoj i istraživanja u oblasti zaštite u radu 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. 019/25 i 92/25), 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 br. UPI 06-333/25-6066/6 od 29.10.2025.godine, od nadležnog organa „CEDIS“ DOO Podgorica, tražilo izdavanje saglasnost 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 3.11.2025.godine), to su se stekli uslovi za primjenu člana 34 stav 5 Zakona, odnosno da se smatra da je saglasan 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 i 92/25), 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.

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.

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 Pavčević, državna sekretarka

ODOBRIO

Boško Todorović, r.d. generalnog direktora

VERIFIKOVALA:

Milica Abramović, načelnica

OBRADILA

Borka Novković, samostalna savjetnica I