



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 06-333/25-6831/16

Podgorica, 11.03.2026.godine

„AEDIS DEVELOPMENT“ DOO BAR

BAR

Ul. Šćepana Malog broj 8

U prilogu dopisa dostavljamo vam rješenje kojim se izdaje građevinska dozvola za građenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli UP 1, lokacija 36, koju čini katastarska parcela broj 1078/1 KO Nikšić, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada opštine Nikšić.

MINISTAR



SAGLASNA

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

OBRADILA

Milica Abramović, načelnica

DOSTAVLJENO:

- Investitoru;
- Direktoratu za inspekcijski nadzor;
- Opštini Bar;
- a/a.

CRNA GORA
MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

Broj: UPI 06-333/25-6831/16

Podgorica, 11.03.2026.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po zahtjevu „AEDIS DEVELOPMENT“ DOO iz Bara obratilo se ovom ministarstvu zahtjevom broj: UPI 06-333/25-6831/1 od 30.12.2025.godine i dopunom broj: UPI 06-333/25-6831/3 od 26.01.2026.godine, za izdavanje građevinske dozvole za građenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli UP 1, lokacija 36, koju čini katastarska parcela broj 1078/1 KO Nikšić, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada opštine Nikšić, na osnovu člana 32 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 019/25, 92/25 i 160/25) 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 „AEDIS DEVELOPMENT“ DOO iz Bara, građevinska dozvola za građenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli UP 1, lokacija 36, koju čini katastarska parcela broj 1078/1 KO Nikšić, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada opštine Nikšić.

Površina objekta u osnovi prizemlja je 472,85 m².

Ukupna bruto građevinska površina objekta bez podrumске etaže je 3237,10 m².

Ukupna bruto građevinska površina podruma – garaže je 33,10 m x 35,00m = 1158,50 m².

Spratnost objekta je Po+P+6 (podrum + prizemlje + 6 spratova).

Prije početka građenja objekta investitor je dužan da ukloni postojeći objekat – porodičnu stambenu zgradu površine u osnovi prizemlja od 74 m² na predmetnoj urbanističkoj parceli.

2. Radovi na građenju stambenog objekta na urbanističkoj parceli UP 1, lokacija 36, koju čini katastarska parcela broj 1078/1 KO Nikšić, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada opštine Nikšić, biće izvedeni u svemu prema glavnom projektu koji je urađen od strane vodećeg projektanta Mr Bobana Radulovića d.i.a. i privrednog društva „LZ PROJECT“ DOO Podgorica.

Revizija glavnog projekta za predmetni objekat, urađena je od strane vodećeg revizora koji je rukovodio revizijom glavnog projekta Fuada Šabovića d.i.a. i privrednog društva „ARCH AND SOUL“ DOO Bijelo Polje.

3. 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, 92/25 i 160/25).

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.

4. 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.

5. 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

„AEDIS DEVELOPMENT“ DOO iz Bara obratilo se ovom ministarstvu zahtjevom broj: UPI 06-333/25-6831/1 od 30.12.2025.godine i dopunom broj: UPI 06-333/25-6831/3 od 26.01.2026.godine, za izdavanje građevinske dozvole za građenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli UP 1, lokacija 36, koju čini katastarska parcela broj 1078/1 KO Nikšić, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada opštine Nikšić.

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

- Urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta na urbanističkoj parceli UP1-lokacija 36, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada opštine Nikšić, broj UP /lo br.07-350-1094 od 28.10.2024.godine izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, Opština Nikšić;

- Glavni projekat za građenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli UP 1, lokacija 36, koju čini katastarska parcela broj 1078/1 KO Nikšić, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada opštine Nikšić, urađen od strane vodećeg projektanta Mr Bobana Radulovića d.i.a. i privrednog društva „LZ PROJECT“ DOO Podgorica, ovjeren elektronskim potpisima projektanta novembra i decembra 2025.godine i revidenta 26.12.2025.godine;
- Izvještaj o reviziji glavnog projekta za predmetni objekat, urađen je od strane vodećeg revizora koji je rukovodio revizijom glavnog projekta Fuada Šabovića d.i.a. i privrednog društva „ARCH AND SOUL“ DOO Bijelo Polje, broj: R-26-12-25 od 26.12.2025.godine, ovjeren elektronskim potpisom dana 26.12.2026.godine u 16:38:58 +01'00';
- Rješenje kojim se daje saglasnost podnosiocu zahtjeva „AEDIS DEVELOPMENT“ DOO Bar na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „LZ PROJECT“ d.o.o. Podgorica, elektronski potpisan potpisom projektanta dana 22.08.2025.godine u 10:14:03+02'00', za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 1078/1 KO Nikšić, koja obrazuje UP 1, lokacija 36, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada opštine Nikšić, izdato od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine – Direktorata glavnog državnog arhitekta, broj: 05-332/25-8709/6 od 04.09.2025. godine;
- Idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „LZ PROJECT“ d.o.o. Podgorica, elektronski potpisan potpisom projektanta dana 22.08.2025.godine u 10:14:03+02'00', za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 1078/1 KO Nikšić, koja obrazuje UP 1, lokacija 36, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada opštine Nikšić;
- Akt Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost broj: 0403-690/3 od 06.02.2026. godine, kojim je data Saglasnost na Glavni projekat za izgradnju elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme za stambeni objekat na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 1078/1 KO Nikšić, koja obrazuje UP 1, lokacija 36, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada opštine Nikšić;
- List nepokretnosti 30 – IZVOD, broj 103-919-1428/2026 od 12.02.2026.godine za katastarsku parcelu broj 1078/1 KO Nikšić, izdat od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Nikšić;
- Kopija plana broj 917-103-226-26 od 12.02.2026.godine, izdata od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Nikšić;
- Akt, broj 008 od 16.02.2026.godine, izdat od strane „VODOVOD I KANALIZACIJA“ DOO Nikšić kojim se daje saglasnost na Glavni projekat – vodovod i kanalizacija za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 1078/1 KO Nikšić, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada opštine Nikšić;
- Akt Ministarstva unutrašnjih poslova – Direktorata za zaštitu i spašavanje, kojim je dostavljena Saglasnost na mjere zaštite od požara predviđene priloženom revidovanom tehničkom dokumentacijom za stambeni objekat spratnosti:

Po(Go)+Pr+6 i ukupne bruto površine P= 4353,24 m², broj 13-UP I -236/26-1765/2 od 16.02.2026.godine;

- Dokaz - Obračunski list izdat od strane Uprave lokalnih javnih prihoda, Opština Nikšić, dana 04.03.2026.godine kojim se utvrđuje naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, poziv na 11-350-205, investitoru „AEDIS DEVELOPMENT“ DOO Bar, za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 1078/1 KO Nikšić;
- Polisa za osiguranje od odgovornosti POL – 00319147 od 09.11.2025.godine, izdata od strane „SAVA osiguranje“ AD Podgorica za osiguranika „LZ PROJEKT“ DOO Podgorica;
- Polisa za osiguranje od odgovornosti ODG006635 od 24.05.2025.godine, izdata od strane „LOVČEN“ osiguranje AD Podgorica za osiguranika „ARCH AND SOUL“ DOO Bijelo Polje.

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, 92/25 i 160/25), 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 06-333/25-6831/9 od 30.01.2026.godine od tehničkog organa: Crnogorskog elektrodistributivnog sistema DOO Podgorica tražilo izdavanje 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 (povratnice od 04.02.2026.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 st. 2 i 3 Zakona o izgradnji objekata 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 i 34 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.

SAGLASNA

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

OBRADILA

Milica Abramović, načelnica

