



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 06-333/25-1489/30

Podgorica, 12.12.2025.godine

LIUDMILA STRUKOVA

Zlatne Njive 40
KOTOR

U prilogu dopisa dostavljamo vam rješenje kojim se izdaje građevinska dozvola za građenje objekta – depadansa hotela sa 5* - Dobra Luka, na UP 7, koju čine katastarske parcele br.1530, 1531 i 1532 KO Brguli, opština Herceg Novi, u zahvatu Lokalne studije lokacije za lokalitet „Kočišta-Brguli“ Herceg Novi.

MINISTAR

Slaven Radunović



SAGLASNA:

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

ODOBRIO:

Boško Todorović, vd generalnog direktora
Direktorata za građevinarstvo

VERIFIKOVALA:

Milica Abramović, načelnica

OBRADILA:

Nataša Martinović, samostalna savjetnica I

DOSTAVLJENO:

- Investitoru;
- Direktoratu za inspekcijski nadzor;
- Opštini Herceg Novi;
- a/a.

CRNA GORA
 MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
 URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
 Broj: UPI 06-333/25-1489/30
 Podgorica, 12.12.2025.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po zahtjevu Strukova Liudmile, za izdavanje građevinske dozvole za građenje objekta – depadansa hotela sa 5* - Dobra Luka, na UP 7, kat.parcele br.1530, 1531 i 1532 KO Brguli, opština Herceg Novi, u zahvatu Lokalne studije lokacije za lokalitet „Kočišta-Brguli“, opština Herceg Novi, na osnovu čl. 18 i 46 Zakona o upravnom postupku („Sl.list CG“ br.56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) i čl. 32, Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 19/25), donosi

R J E Š E N J E

1. IZDAJE SE Strukova Liudmili, građevinska dozvola za građenje objekta – depadansa hotela sa 5* - Dobra Luka, na UP 7, koju čine katastarske parcele br.1530, 1531 i 1532 KO Brguli, opština Herceg Novi, u zahvatu Lokalne studije lokacije za lokalitet „Kočišta-Brguli“, opština Herceg Novi.

Spratnost objekta P+1+Pk (prizemlje+1sprat+potkrovlje), BRGP objekta – 857,77m².

Radovi na građenju objekta – depadansa 5*, na UP 7, koju čine katastarske parcele br.1530, 1531 i 1532 KO Brguli, opština Herceg Novi, u zahvatu Lokalne studije lokacije za lokalitet „Kočišta-Brguli“, opština Herceg Novi, biće izvedeni u svemu prema Glavnom projektu, koji je je urađen od strane odgovornog projektanta koji rukovodi izradom glavnog projekta u cjelini Maje Korać spec.sci.arch. i privrednih društava: DOO „STUDIO STRUKTURA“ Nikšić, DOO „I-MODEL“ Nikšić, DOO „IVKON“ Nikšić i DOO „PAMING“ Podgorica.

Revizija glavnog projekta depadansa (hotel 5*), na UP 7, koju čine katastarske parcele br.1530, 1531 i 1532 KO Brguli, opština Herceg Novi, u zahvatu Lokalne studije lokacije za lokalitet „Kočišta-Brguli“, opština Herceg Novi, je urađena od strane revizora koji rukovodi revizijom tehničke dokumentacije u cjelini Larise Gganić dipl.ing.arh. i privrednih društava DOO „ARCIPRO“ Berane i „MMK Control“ Bar.

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 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

LIUDMILA STRUKOVA iz Ruske Federacije, zastupana preko punomoćnika Natalije Shaline se obratila ovom ministarstvu zahtjevom broj: UPI 06-333/25-1489/1 od 10.06.2025.godine, kao i dopunama zahtjeva broj:UPI 06-333/25-1489/3 od 11.07.2025.godine, broj:06-333/25-1489/4 od 23.07.2025.godine, broj:06-333/25-1489/5 od 02.08.2025 godine, broj:06-333/25-1489/25 od 14.172025 godine broj:06-333/25-1489/26 od 14.10.2025 godine i broj:06-333/25-1489/28 od 31.2025 godine, za izdavanje građevinske dozvole za građenje depadansa hotela sa 5* - Dobra Luka, na UP 7, koju čine katastarske parcele br.1530, 1531 i 1532 KO Brguli, opština Herceg Novi, u zahvatu Lokalne studije lokacije za lokalitet „Kočišta-Brguli“, opština Herceg Novi.

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

- Urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju depadansa na UP 7, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Kočišta Brguli“ na Luštici („Sl.list CG opštinski propisi“, br 31/11), broj: 02-3-350-194/2012 od 22.03.2012.godine, izdati od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi;
- Idejno rješenje objekta-depadans 5*, na lokaciji na UP 7, koju čine katastarske parcele br.1530, 1531 i 1532 KO Brguli, opština Herceg Novi, u zahvatu Lokalne studije lokacije za lokalitet „Kočišta-Brguli“, opština Herceg Novi, urađeno od strane DOO „STUDIO STRUKTURA“ iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 05.07.2025.godine u 16:07:24+02'00';
- Rješenje Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine Direktorata za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, broj: 05-332/24-7113/8 od 22.07.2024.godine, kojim je data saglasnost na dopunjeno idejno rješenje, projektovano od strane je DOO „STUDIO STRUKTURA“ Nikšić, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 05.07.2025.godine u 16:07:24+02'00', za izgradnju depadansa 5*, na UP 7, koju čine kp 1530, 1531 i 1532 sve KO Brguli, u zahvatu LSL „Kočišta-Brguli“ na Luštici, opština Herceg Novi;
- Glavni projekat depadansa 5*, na UP 7, koju čine katastarske parcele br.1530, 1531 i 1532 KO Brguli, opština Herceg Novi, u zahvatu Lokalne studije lokacije za lokalitet „Kočišta-Brguli“, opština Herceg Novi, urađen od strane odgovornog projektanta koji rukovodi izradom glavnog projekta u cjelini Maje Korać spec.sci.arch. i privrednih

- društava: DOO „STUDIO STRUKTURA“ Nikšić, DOO „I-MODEL“ Nikšić, DOO „IVKON“ Nikšić i DOO „PAMING“ Podgorica, potpisan elektronskim potpisom projektanta;
- Izvještaj o reviziji glavnog projekta depadansa (hotel 5*), na UP 7, koju čine katastarske parcele br.1530, 1531 i 1532 KO Brguli, opština Herceg Novi, u zahvatu Lokalne studije lokacije za lokalitet „Kočišta-Brguli“, opština Herceg Novi je urađen od strane revizora koji rukovodi revizijom tehničke dokumentacije u cjelini Larise Gganić dipl.ing.arh. i privrednih društava DOO „ARCIPRO“ Berane i „MMK Control“ Bar, broj R-002/2025/11 od 22.09.2025.godine, potpisan elektronskim potpisom revidenta dana 22.09.2025.godine u 08:39:05+01'00';
 - List nepokretnosti 136-prepis, KO Brguli, izdat od strane Uprave za nekretnine – PJ Herceg Novi, broj: 109-919-12732/2025 od 12.08.2025.godine;
 - List nepokretnosti 137-prepis, KO Brguli, izdat od strane Uprave za nekretnine – PJ Herceg Novi, broj: 109-919-12733/2025 od 12.08.2025.godine;
 - List nepokretnosti 138-prepis, KO Brguli, izdat od strane Uprave za nekretnine – PJ Herceg Novi, broj: 109-919-12730/2025 od 12.08.2025.godine;
 - Kopija plana broj: 917-109-598/2025/1 od 12.08.2025.godine, izdata od strane Uprave za nekretnine PJ Herceg Novi;
 - Saglasnost Ministarstva uutrašnjih poslova-Direktorata za zaštitu i spašavanje broj:13-236/25-UPi-18815/2 od 18.08.2025.godine, na mjere zaštite od požara predviđene revidovanom tehničkom dokumentacijom objekta-depadansa 5*, na UP 7, koju čine kp 1530, 1531 i 1532 KO Brguli u zahvatu LSL „Kočišta-Brguli“ Luštica,;
 - Akt Uprave Lokalnih javnih prihoda Opštine Herceg Novi, broj:02-20-420-Upi-20/25-4 od 13.08.2025.godine, kojim je dostavljeno Uvjerenje broj:02-20-420-Upi-20/25 od 07.02.2025.godine, o oslobađanju plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za izgradnju objekta - depadansa 5*-Dobra Luka, na UP 7. kat.parc.1530, 1531 i 1532 KO Brguli, Privremeno rješenje br.02-20-420-Upi-20/25-1 od 25.03.2025.godine, kao i rješenje Uprave za nekretnine -PJ H.Novi br.919-109-Up/I-537/2-2025 od 12.05.2025.godine o upisu zabilježbe oslobađanja od plaćanja naknade;
 - Potvrda broj: 25-9/5 od 30.01.2025.godine, izdata od strane DOO „Regionalni vodovod crnogorsko primorje“, da su je investitor Strukova Liudmila platila dana 29.01.2025.godine dio naknade od 80% iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnabdijevanju Crnogorskog primorja („Sl.list Crne Gore“ br.56/16), povodom izgradnje depadansa 5*, na UP 7, koju čine kp 1530, 1531 i 1532 KO Brguli;
 - Saglasnost broj:57/25 od 12.08.2025.godine, izdata od strane DOO „VODOVOD I KANALIZACIJA“ Herceg Novi, na glavni projekat vodovoda i kanalizacije, za izgradnju Depadansa hotela sa 5*, na UP 7. kat.parc.1530, 1531 i 1532 KO Brguli;
 - Pozitivno mišljenje na Glavni projekat elektroinstalacija jake struje, za izgradnju depadansa 5*-Dobra luka, na na UP 7. kat.parc.1530, 1531 i 1532 KO Brguli, u Herceg Novom;
 - Akt Sekretarijata za finansije Opštine Herceg Novi broj:02-2-43/25 od 11.02.2025.godine, kojim se potvrđuje da je investitor Liudmila Strukova iz Herceg Novog, uplatila 20% posebne naknade iz čl.22 Zakona o regionalnom vodosnabdijevanju Crnogorskog primorja („Sl.list Crne Gore“ br.56/16), povodom izgradnje depadansa 5*, na UP 7, koju čine kp 1530, 1531 i 1532 KO Brguli;
 - Mišljenje Ministarstva turizma broj:01-333/25-1006/4 od 02.11.2025.godine, kojim je data saglasnost na Glavni projekat objekta- depadansa hotela 5*- Dobra Luka, na UP 7. kat.parc.1530, 1531 i 1532 KO Brguli, opština Herceg Novi, u zahvatu Lokalne studije lokacije za lokalitet „Kočišta-Brguli“;

- Polisa osiguranja odgovornosti POL-00299543 od 02.06.2025.godine, izdata od strane AD „Sava osiguranje“ Podgorica, za osiguranika DOO „STUDIO STRUKTURA“ Nikšić;
- Polisa osiguranja odgovornosti ODG005571 14.06.2024.godine, izdata od strane AD za osigurane „Lovćen“ Podgorica, za osiguranika DOO „ARCHIPRO“ Berane

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 aktima broj: UPI 06-333/25-1489/9 od 04.08.2025.godine, broj: UPI 06-333/25-1489/10 od 04.08.2025.godine i broj: UPI 06-333/25-1489/14 od 04.08.2025.godine, od nadležnih organa Sekretarijata za komunalne poslove Opštine Herceg Novi, Sekretarijata za privredu Opštine Herceg Novi i Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost, tražilo izdavanje saglasnosti na glavni projekat.

Kako u zakonom utvrđenom roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za dostavljanje traženih dokaza, od nadležnih organa isti nijesu dostavljeni (povratnica: : UPI 06-333/25-1489/9 od 08.08.2025.godine, broj: UPI 06-333/25-1489/10 od 08.08.2025.godine i broj: UPI 06-333/25-1489/14 od 08.08.2025.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:

Članom 32 stav 2 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 19/25), propisano je da 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 turistički rizort, izdaje Ministarstvo 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 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 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 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.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 Pavićević, državna sekretarka

ODOBRIO:

Boško Todorović, vd generalnog direktora
Direktorata za građevinarstvo

VERIFIKOVALA:

Milica Abramović, načelnica

OBRADILA:

Nataša Martinović, samostalna savjetnica I