



Број: УПИ 06-333/25-3208/30

Подгорица, 08.05.2026. године.

„НИВЕЛ“ д.о.о.

ПОДГОРИЦА
ул. Михаила Лалића бр.7

У прилогу дописа достављамо вам рјешење којим се издаје грађевинска дозвола за изградњу објекта мјешовите намјене фаза I, на УП Б 3.6, урбанистичка зона Б, урбанистички блок 3, коју чине дјелови катастарских парцела бр. 3788/1 и 3789 КО Подгорица III, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Забјело 8“ Главни град Подгорица.

МИНИСТАР

Славен Радуновић



САГЛАСНА:

Марина Изгаревић Павићевић, државна секретарка

ОДОБРИО:

Бошко Тодоровић, генерални директор

ВЕРИФИКОВАЛА:

Милица Абрамовић, начелница

ОБРАДИО:

Предраг Вуковић, самостални савјетник I

ДОСТАВЉЕНО:

- Инвеститору;
- Директорату за инспекцијски надзор;
- Главному граду Подгорица;
- а/а.

ЦРНА ГОРА
МИНИСТАРСТВО ПРОСТОРНОГ ПЛАНИРАЊА,
УРБАНИЗМА И ДРЖАВНЕ ИМОВИНЕ
Број: УПИ 06-333/25-3208/30
Подгорица, 08.05.2026. године.

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, рјешавајућој по захтјеву „НИВЕЛ“ д.о.о. Подгорица за издавање грађевинске дозволе за изградњу објекта мјешовите намјене фаза I, на УП Б 3.6, урбанистичка зона Б, урбанистички блок 3, коју чине дјелови катастарских парцела бр. 3788/1 и 3789 КО Подгорица III, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Забјело 8“ Главни град Подгорица, на основу члана 32 Закона о изградњи објеката („Сл. лист ЦГ“ бр. 019/25 и 092/25) и чланова 18 и 46 Закона о управном поступку („Сл. лист ЦГ“ бр. 056/14, 020/15, 040/16 и 037/17), доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

1. ИЗДАЈЕ СЕ „НИВЕЛ“ д.о.о. Подгорица, грађевинска дозвола за изградњу објекта мјешовите намјене фаза I, на УП Б 3.6, урбанистичка зона Б, урбанистички блок 3, коју чине дјелови катастарских парцела бр. 3788/1 и 3789 КО Подгорица III, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Забјело 8“ Главни град Подгорица.

Објекат мјешовите намјене – фаза I, спратности 2По+Пр+5 (два подрума +приземље+пет спратова), укупне бруто површине 28.000,25 м².

Бруто површина приземља и пет спратова 20.287,25 м², и бруто површина подземне гараже ниво I и II 7.713.00 м².

Радови на изградњи објекта мјешовите намјене фаза I, на УП Б 3.6, урбанистичка зона Б, урбанистички блок 3, коју чине дјелови катастарских парцела бр. 3788/1 и 3789 КО Подгорица, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Забјело 8“ Главни град Подгорица, биће изведени у свему према главном пројекту који је урађен од стране водећег пројектанта Гоцета Митревског, дипл. инг. арх. и привредног друштва „АРХИФОРМА“ д.о.о. Подгорица.

Ревизија главног пројекта изградње објекта мјешовите намјене фаза I, на УП Б 3.6, урбанистичка зона Б, урбанистички блок 3, коју чине дјелови катастарских парцела бр. 3788/1 и 3789 КО Подгорица, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Забјело 8“ Главни град Подгорица, урађена је од стране водећег ревизора која је руководила ревизијом техничке документације Марине Поповић, спец сци. арх. и привредног друштва „АНГЕЛИНИ“ д.о.о. Подгорица.

2. Инвеститор је дужан да грађење објекта започне у року од двије године од дана издавања грађевинске дозволе, члан 35 став 8 Закона о изградњи објеката („Сл. лист ЦГ“ бр. 019/25 и 092/25).
Ако инвеститор не започне грађење у року из става 8 овог члана, престаје му право грађења објекта по издатој грађевинској дозволи - члан 35 став 9 Закона о изградњи објеката.
3. Инвеститор је дужан да заврши грађење објекта у року од пет година од дана издавања грађевинске дозволе, члан 43 став 4 Закона о изградњи објеката.
Ако инвеститор не заврши грађење објекта у року из става 4 овог члана, дужан је да до завршетка грађења објекта, плаћа годишњу накнаду за сваку започету године прекорачења рока, на основу предрачунске вриједности објекта из ревидованог главног пројекта на основу којег је издата грађевинска дозвола, члан 43 став 5 Закона о изградњи објеката.
4. Инвеститор је дужан да на мјесту грађења објекта даном пријаве почетка грађења објекта истакне таблу која садржи слједеће податке: број и датум издавања грађевинске дозволе, податке о инвеститору, пројектанту, ревиденту, привредном друштву, правном лицу односно предузетнику које гради објекат (у даљем тексту: извођач радова), привредном друштву, правном лицу односно предузетнику које обавља стручни надзор (у даљем тексту стручни надзор), водећем пројектанту односно одговорном пројектанту који руководи израдом главног пројекта у цијелини, водећем ревизору односно одговорном ревизору који руководи грађењем и надзорном инжењеру који руководи стручним надзором, 3Д визуелизацији објекта, односно приказ трасе инфраструктуре и друге податке од значаја за грађење објекта – члан 37 Закона о изградњи објеката.

О б р а з л о ж е њ е

„НИВЕЛ“ д.о.о. Подгорица се обратио овом министарству захтјевом број: УПИ 06-333/25-3208/1 од 25.07.2025. године и допунама захтјева број: УПИ 06-333/25-3208/3 од 16.09.2025. године, број: УПИ 06-333/25-3208/20 од 07.11.2025. године и број УПИ 06-333/25-3208/28 од 27.03.2026. године, за изградњу објекта мјешовите намјене фаза I, на УП Б 3.6, урбанистичка зона Б, урбанистички блок 3, коју чине дјелови катастарских парцела бр. 3788/1 и 3789 КО Подгорица III, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Забјело 8“ Главни град Подгорица

Разматрајући списе предмета, утврђено је да је достављена и прибављена слједећа документације:

- Урбанистичко-технички условски за израду техничке документације за грађење објекта у оквиру површине за мјешовиту намјену, на урбанистичкој парцели УП Б 3.6., урбанистичка зона Б, урбанистички блок 3, коју чине дјелови катастарских парцела 3788/1 и 3789 КО Подгорица III, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Забјело 8“ („Сл. лист ЦГ – општински прописи“ бр. 32/18), Главни град Подгорица, издати од стране

Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине, број: 06-333/24-5530/8 од 30.07.2024. године;

- Главни пројекат објекта мјешовите намјене фаза I, на УП Б 3.6, урбанистичка зона Б, урбанистички блок 3, коју чине дјелови катастарских пацтела бр. 3788/1 и 3789 КО Подгорица III, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Забјело 8“ Главни град Подгорица, урађен од стране водећег пројектанта Гоцета Митревског, дипл. инг. арх. и привредних друштав: „АРХИФОРМА“ д.о.о. Подгорица, „АРЦОН ПРОЈЕКТ“ д.о.о. Подгорица, „ФИЛ-ЕЛЕКТРОНИЦС“ д.о.о. Подгорица, „АБС ПРОЈЕКТ“ д.о.о. Подгорица и „ММК ЦОНТРОЛ“ д.о.о. Бар, овојерен електронским потписима пројектанта и ревидента;
- Извјештај о ревизији главног пројекта објекта мјешовите намјене Фаза I, на УР В 3.6, урбанистичка зона Б, урбанистички блок 3, коју чине дјелови катастарских парцела бр. 3788/1 и 3789 КО Подгорица III, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Забјело 8“ Главни град Подгорица, урађен од стране водећег ревизора која је руководила ревизијом техничке документације Марине Поповић, дипл. инг. арх. и привредног друштва „АНГЕЛИНИ“ д.о.о. Подгорица, број: Р 12/25 од јула 2025. годин, овјерен електронским потписом одговорног лица Сретена Ђекића дана 22.07.2025. године у 09:37:34:+02'00';
- Рјешењем којим се даје сагласност подносиоцу захтјева „НИВЕЛ“ д.о.о. Подгорица на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „АРХИФОРМА“ д.о.о. Подгорица овјереним електронским потписом пројектанта дана 10.04.2025. године у 10:32:51+02'00', за изградњу објекта мјешовите намјене на, локацији коју чине катастарске парцеле бр. 3788/1 и 3789 КО Подгорица III, које формирају урбанистичку парцелу УП Б 3.6, урбанистичка зона Б, урбанистички блок 3, Детаљни урбанистички план „Забјело 8“ („Сл. лист ЦГ – општински прописи“ бр. 32/18), Главни град Подгорица, израђено у складу са смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објекта, и са основним урбанистичким параметрима: Укупна надземна бруто грађевинска површина БРГП = 20.199,07 м² (планом прописано 21,526,30 м²), индекс заузетости – 0.39 (планом прописано 0.50); индекс изграђености 2.3 (планом прописано 2.5); спратности По+П+5 (планом прописано П+5), и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа, издатог од стране Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине – Директората главног државног архитекте, број: 05-332/24-17145/5 од 16.04.2025. године;
- Идејно рјешње за објекат мјешовите намјене, на локацији коју чине катастарске парцеле број 3788/1 и 3789 КО Подгорица III, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Забјело 8“ Главни град Подгорица, урађено од стране привредног друштва „АРХИФОРМА“ д.о.о. Подгорица, овојерен електронским потписом пројектанта дана 04.10.2025. године у 10:32:51 +02'00';
- Изјава ревидента да је главни пројекат за изградњу објекта мјешовите намјене фазе I, на УП Б 3.6, урбанистичка зона Б, урбанистички блок 3, коју чине дјелови катастарских парцела бр. 3788/1 и 3789 КО Подгорица III, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Забјело 8“ Главни град

- Подгорица, усклађен са идејним рјешењем којим је Главни државни архитекта дао сагласност број: 05-332/24-17145/5 од 04.16.2025. године;
- Лист непокретности 6095 – ррегис за катастарске парцеле број 3788/1 и 3789 КО Подгорија III, издат од стране Управе за некретнине – ПЈ Подгорица, број: 101-919-51486/2025 од 23.09.2025. године;
 - Копија плана за катастарске парцеле број 3788/1 и 3789/1 КО Подгорица III, издата од стране Управе за некретнине - ПЈ Подгорица број: 101-917/4723 од 24.09.2025. године;
 - Сагласности Секретаријата за саобраћај Главног града Подгорица на главни пројекат објекта мјешовите намјене фаза I, на УП Б 3.6, урбанистичка зона Б, урбанистички блок 3, коју чине катастарске парцеле бр. 3788/1 и 3789 КО Подгорица III, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Забјело 8“ Главни град Подгорица у дијелу прикључења на контактну јавну саобраћајницу, број: УПИ 11-341/25-2427 од 02.10.2025. године;
 - Акт Агенције за електронске комуникације и поштанску дјелатност број: 0403-6808/4 од 21.11.2025. године, којим је достављена сагласност на главни пројекта за изградњу електронске комуникационе мреже, електронске комуникационе инфраструктуре и повезане опреме у згради за објекат мјешовите намјене фаза I на урбанистичкој парцели УП 3.6, урбанистичка зона Б, урбанистички блок 3 коју чине дјелови катастарских парцела бр. 3788/1 и 3789 КО Подгорица III у захвату Детаљног урбанистичког плана „Забјело 8“ Главни град Подгорица број: 0403-6808/3 од 21.11.2025. године;
 - Акт привредног друштва „Водовод и канализација“ д.о.о. Подгорица, којим је достављена сагласност на главни пројекат хидротехничких инсталација за изградњу објекта мешовите намјене фаза I (Гаража ниво 1 и 2 и ламела 1), на УП 3.6, урбанистичка зона Б, урбанистички блок 3 коју чине дјелови катастарских парцела бр. 3788/1 и 3789 КО Подгорица III у захвату Детаљног урбанистичког плана „Забјело 8“ Главни град Подгорица број: УПИ-02-041/25-11718/2 од 13.01.2026. године;
 - Акт „Црногорског електродистрибутивног система“ број: 30-20-02-1353 од 09.03.2026. године;
 - Потврда Агенције за изградњу и развој Подгорице Главни град Подгорица, о регулисању међусобних права и обавеза по основу плаћања накнаде за комунално опремање грађевинског зељишта за изградњу објекта мјешовите намјене фаза I, на УП Б 3.6, урбанистичка зона Б, урбанистички блок 3, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Забјело 8“ Главни град Подгорица број: 3228 од 23.03.2026. године;
 - Акт Агенције за заштитут животни средин којим је достављено Рјешње број: 03-УПИ-856/5 од 24.03.2026. годин;
 - Акт Министрства унутрашњих послова – Директората за заштиту и спасавање, којим је достављена сагласност у погледу заштите од пожара и експлозија на ревидовани главни пројекат за изградњу објекта мјешовите намјене фаза I, на УП Б 3.6, урбанистичка зона Б, урбанистички блок 3, коју чине дјелови катастарских парцела бр. 3788/1 и 3789 КО Подгорица III у захвату Детаљног урбанистичког плана „Забјело 8“ Главни град Подгорица број: 13-236/25-УПИ-211156/2 од 04.05.2026. године;

- Полиса за осигурање од одговорности број: 7766976 од 30.10.2024. године издата од стране „Генерали осигурање Монтенегро“ АД Подгорица за осигураника „АНГЕЛИНИ“ д.о.о. Подгорица;
- Полиса Рачун број: ПОЛ - 00271153 од 10.07.2024. године, издате од стране „САВА осигурање“ АД Подгорица за осигураника „АРХИФОРМА“ д.о.о. Подгорица.

Министарство просторног планања, урбанизам и државне имовине, размотрило је поднешени захтјев са приложеном документацијом и нашло да је исти основан, а ово из слједећих разлога:

Члан 32 став 2 и 3 Закона о изградњи објеката („Сл. лист СГ“ br. 019/25 i 092/25), прописује да министарство издаје грађевинску дозволу за: државне објекте од општег интереса, зграде бруто грађевинске површине 3000 m² и више и за хотел односно туристичко насеље са четири или пет звјездица и туристички ризорт те да се грађевинска дозвола издаје рјешњем.

Чланом 34 став 1 истог закона, прописано је да се грађевинска дозвола, осим за породичну стамбену зграду, издаје на основу слједеће документације: главног пројекта, овојереног у скраду са овим законом; извјештаја о позитивној ревизији главног пројекта, овјереног у складу са овим законом; сагласности главног државног архитекте, односно главног градског архитекте из члана 22 ст. 1, 2 и 4 овог закона; доказа о праву својине, односно другом праву на грађевинском земљишту (лист непокретности, уговор о концесији, уговор о закупу, одлука о утврђивању јавног интереса, нотарски овјерена сагласност или изјава воље власника земљишта уписана у „Г“ листу листа непокретности и други докази о праву на грађење на земљишту), или доказа о праву грађења, односно другом праву на објекту ако се ради о реконструкцији објекта; доказа о утврђивању обавезе плаћања накнаде за грађење прописане законом којим се уређује уређење простора и доказа о измирењу обавеза плаћања посебне накнаде за инвестиције прописане законом којим се уређује регионално водоснабдијевање црногорског приморја; сагласности, мишљења и других доказа утврђених посебним прописима и доказа о осигурању од одговорности пројектанта и ревидента главног пројекта.

Ставом 3 истог члана Закона, утврђено је да документацију из става 1 тач. 4, 5 и 6 и став 2 тач. 4, 5 и 6 овог члана прибавља надлежни орган за издавање грађевинске дозволе, по службеној дужности, а ставом 4 истог члана је утврђено да се за издавање доказа, сагласности и мишљења из става 1 тач. 4, 5 и 6 и става 2 тач. 4, 5 и 6 овог члана не плаћа административна такса.

Ако органи за техничке услове не доставе документацију из става 1 тач. 4 и 6 и став 2 тач. 4 и 6 овог члана, у року од 15 дана од дана пријема захтјева за њихово достављање, сматраће се да су сагласни са ревидованим главним пројектом односно главним пројектом – члан 34 став 5 Закона.

Члан 22 став 1 Закона о изградњи објеката прописује да Главни државни архитекта даје сагласност на: идејно рјешње архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000 m² и више, хотела односно туристичког

насеља са четири или пет звјездица и туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, градског парка и објекта из члана 15 став 2 овог закона, као и на идејно рјешење пројекта архитектуре привременог објекта за који се израђује главни пројекат.

Рјешавајуће по навиденом захтјеву, на основу увида у списе предмета ово министарство налази да су се у конкретној правној ствари стекли услови за примјену члана 32 и 34 Закона о изградњи објекта.

На основу изложеног, одлучено је као у диспозитиву овог рјешења.

ПРАВНА ПОУКА: Против овог рјешења може се изјавити тужба Управном суду Црне Горе у року од 20 дана од дана његовог пријема.

МИНИСТАР

Славен Радуновић



САГЛАСНА:

Марина Изгаревић Павићевић, државна сецтарка

Marina Izgarевич Pavicevich

ОДОБРИО:

Бошко Тодоровић, генерални директор

Boško Todorović

ВЕРИФИКОВАЛА:

Милица Абрамовић, начелница

Milica Abramović

ОБРАДИО:

Предраг Вуковић, самостални савјетник I

Predrag Vuković