



Црна Гора
Министарство просторног планирања, урбанизма
и државне имовине



Број: УПИ 06-333/25-6840/24

Подгорица, 15.07.2026. године.

„ФИДИЈА ИНВЕСТ“ д.о.о.

ПОДГОРИЦА
ул. Вака Ђуровића бб

У прилогу дописа достављамо вам рјешење којим се издаје грађевинска дозвола за изградњу објекта намјене колективно становање са дјелатностима, на дијелу УП 3а-19 и дијелу УП 3а-20, које се састоје од катастарских парцела 212/1, 214/1, 217/1, 217/2, 213/1, 214/2, 215/1 и 216/1 КО Подгорица II, зона 3, блок 3а, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Загорич 3 и 4 – зона 2 Измјене и допуне“ Главни град Подгорица.



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 06-333/25-6840/24
Подгорица, 15.07.2026. године.

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, рјешавајућој по захтјеву „ФИДИЈА ИНВЕСТ“ д.о.о. Подгорица за издавање грађевинске дозволе за изградњу објекта намјене колективно становање са дјелатностима, на дијелу УП 3а-19 и дијелу УП 3а-20, које се састоје од катастарских парцела 212/1, 214/1, 217/1, 217/2, 213/1, 214/2, 215/1 и 216/1 КО Подгорица II, зона 3, блок 3а, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Загорич 3 и 4 – зона 2 Измјене и допуне“ 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 „ФИДИЈИ ИНВЕСТ“ д.о.о. Подгорица, грађевинска дозвола за изградњу објекта намјене колективно становање са дјелатностима, на дијелу УП 3а-19 и дијелу УП 3а-20, које се састоје од катастарских парцела 212/1, 214/1, 217/1, 217/2, 213/1, 214/2, 215/1 и 216/1 КО Подгорица II, зона 3, блок 3а, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Загорич 3 и 4 – зона 2 Измјене и допуне“ Главни град Подгорица.

Објекат је намјене колективно становање са дјелатностима, спратности 2По+Пр+4+Пс (два подрума + приземље + четири спрата + повучен спрат), укупне бруто површине 10.353,67 м².

Бруто површина приземља, четири спрата и повученог петог спрата је 6.443,83 м², и бруто површина подземне гараже ниво I и II 3.909,84 м².

Радови на изградњи објекта намјене колективно становање са дјелатностима, на дијелу УП 3а-19 и дијелу УП 3а-20, које се састоје од катастарских парцела 212/1, 214/1, 217/1, 217/2, 213/1, 214/2, 215/1 и 216/1 КО Подгорица II, зона 3, блок 3а, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Загорич 3 и 4 – зона 2 Измјене и допуне“ Главни град Подгорица, биће изведени у свему према главном пројекту који је урађен од стране водећег пројектанта Илије Радуловића, спец. сци. арх. и привредног друштва „ИНГ ИНВЕСТ“ д.о.о. Даниловград.

Ревизија главног пројекта изградње објекта намјене колективно становање са дјелатностима, на дијелу УП 3а-19 и дијелу УП 3а-20, које се састоје од

катастарских парцела 212/1, 214/1, 217/1, 217/2, 213/1, 214/2, 215/1 и 216/1 КО Подгорица II, зона 3, блок 3а, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Загорич 3 и 4 – зона 2 Измјене и допуне“ Главни град Подгорица, урађена је од стране водећег ревизора који је руководио ревизијом техничке документације Владана Комненића, спец сци. арх. и привредног друштва „СТУДИО ПРОЈЕКТ“ 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 слjedeће 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

„ФИДИЈА ИНВЕСТ“ д.о.о. Подгорица се обратила овом министарству захтјевом број: УПИ 06-333/25-6840/1 од 30.12.2025. године и допунама захтјева број: УПИ 06-333/25-6840/3 од 18.02.2026. године, број: УПИ 06-333/25-6840/18 од 16.04.2026. године и број: УПИ 06-333/25-6840/23 од 10.07.2026. године, за изградњу објекта намјене колективно становање са дјелатностима, на дијелу УП 3а-19 и дијелу УП 3а-20, које се састоје од катастарских парцела 212/1, 214/1, 217/1, 217/2, 213/1, 214/2, 215/1 и 216/1 КО Подгорица II, зона 3, блок 3а, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Загорич 3 и 4 – зона 2 Измјене и допуне“ Главни град Подгорица.

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

- Урбанистичко-технички услови за израду техничке документације за грађење нових објеката у оквиру површина за колективно становање са дјелатностима на локацији урбанистичких парцела УП 3а-19 и УП 3а-20, Блок 3, Подблок 3а, у захвату плана ДУП Загорич 3 и 4 – зона 2 („Сл. лист ЦГ – општински прописи“ бр. 19/09), Главни град Подгорица, издати од стране Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине, број: 06-333/25-7872/5 од 31.07.2025. године;
- Главни пројекат објекта намјене колективно становање са дјелатностима, на дијелу УП 3а-19 и дијелу УП 3а-20, које се састоје од катастарских парцела 212/1, 214/1, 217/1, 217/2, 213/1, 214/2, 215/1 и 216/1 КО Подгорица II, зона 3, блок 3а, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Загорич 3 и 4 – зона 2 Измјене и допуне“ Главни град Подгорица, урађен од стране водећег пројектанта Илије Радловића, спец. сци. арх. и привредних друштав: „ИНГ ИНВЕСТ“ д.о.о. Даниловград, „ИНТЕЦОН“ д.о.о. Подгорица, „ПАМИНГ“ д.о.о. Подгорица, „АБС ПРОЈЕКТ“ д.о.о. Подгорица и „ГЕОПРОЈЕКТ“ д.о.о. Подгорица, овојерен електронским потписима пројектанта и ревидента;
- Извјештај о ревизији главног пројекта објекта намјене колективно становање са дјелатностима, на дијелу УП 3а-19 и дијелу УП 3а-20, које се састоје од катастарских парцела 212/1, 214/1, 217/1, 217/2, 213/1, 214/2, 215/1 и 216/1 КО Подгорица II, зона 3, блок 3а, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Загорич 3 и 4 – зона 2 Измјене и допуне“ Главни град Подгорица, урађен од стране водећег ревизора који је руководио ревизијом техничке документације Владана Комненића, спец. сци. арх. и привредног друштва „СТУДИО ПРОЈЕКТ“ д.о.о. Подгорица, број: 333/25 од 26.12.2025. године, овјерен електронским потписом одговорног лица Батрића Бановића дана 29.12.2025. године у 14:21:59:+01'00';
- Рјешењем којим се даје сагласност подносиоцу захтјева „ФИДИЈА ИНВЕСТ“ д.о.о. Подгорица на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „ИНГ ИНВЕСТ“ д.о.о. Даниловград, овјерено електронским потписом пројектанта дана 15.10.2025. године у 13:52:34+02'00', за изградњу објекта колективног становања са дјелатностима, на катастарским парцелама бр. 212/1, 214/1, 217/1, 217/2, 213/1, 214/2, 215/1 и 216/1 КО Подгорица II, које чине дјелови УП 3а-19 и УП 3а-20, у зони 3, блок 3а, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Загорич 3 и 4 – зона 2 Измјене и допуне“ („Сл. лист ЦГ – општински прописи“ бр. 19/09) Главни град Подгорица, укупне бруто развијене грађевинске површине надземног дијела објекта 6 426,13 м² (планом задато 6 638,50 м²), индекса изграђености 2,66 (планом задато 2,75), површине под објектом 1 199,81 м² (планом задато 1 207,00 м²), индекса заузетости 0,49 (планом задато 0,50), спратности 2По+П+4+Пс (планом задато П+4+Пк/Пс) – у погледу усаглашености са смјерницама за обликовање и материјализацију и основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност, односно висинс објекта и однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и

намјена објекта), издатог од стране Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине – Директората главног државног архитекте, број: 05-332/25-9868/5 од 16.10.2025. године;

- Идејно рјешње за објекат намјене колективно становање са дјелатностима, на дијелу УП 3а-19 и дијелу УП 3а-20, које се састоје од катастарских парцела 212/1, 214/1, 217/1, 217/2, 213/1, 214/2, 215/1 и 216/1 КО Подгорица II, зона 3, блок 3а, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Загорич 3 и 4 – зона 2 Измјене и допуне“ Главни град Подгорица, урађено од стране привредног друштва „ИНГ ИНВЕСТ“ д.о.о. Даниловград, овојерен електронским потписом пројектанта дана 15.10.2025. године у 13:52:34 +02'00';
- Изјава ревидента да је главни пројекат за изградњу објекта намјене колективно становање са дјелатностима, на дијелу УП 3а-19 (катастарске парцеле бр. 212/1, 214/1, 217/1 и 217/2) и дијелу УП 3а-20 (катастарске парцеле бр. 213/1, 214/2, 215/1 и 216/1), КО Подгорица II, зона 3, блок 3а, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Загорич 3 и 4 – зона 2 Измјене и допуне“ Главни град Подгорица, усклађен са идејним рјешењем на кој је Главни државни архитекта дао сагласност број: 05-332/25-9868/5 од 16.10.2025. године;
- Лист непокретности 1162 – извод за катастарску парцелу број 212/1 КО Подгорица II, издат од стране Управе за некретнине – ПЈ Подгорица, број: 101-919-15000/2026 од 10.03.2026. године;
- Лист непокретности 1968 – извод за катастарске парцеле број 213/1, 214/1 и 214/2 КО Подгорица II, издат од стране Управе за некретнине – ПЈ Подгорица, број: 101-919-15002/2026 од 10.03.2026. године;
- Лист непокретности 1063 – извод за катастарске парцеле број 215/1 и 217/1 КО Подгорица II, издат од стране Управе за некретнине – ПЈ Подгорица, број: 101-919-15003/2026 од 10.03.2026. године;
- Лист непокретности 3709 – извод за катастарску парцелу број 217/2 КО Подгорица II, издат од стране Управе за некретнине – ПЈ Подгорица, број: 101-919-15004/2026 од 10.03.2026. године;
- Лист непокретности 2236 – извод за катастарску парцелу број 216/1 КО Подгорица II, издат од стране Управе за некретнине – ПЈ Подгорица, број: 101-919-15005/2026 од 10.03.2026. године;
- Копија плана за катастарске парцеле број: 212/1, 214/1, 217/1, 217/2, 213/1, 214/2, 215/1 и 216/1 КО Подгорица II, издата од стране Управе за некретнине - ПЈ Подгорица, од 09.07.2026. године;
- Сагласност Секретаријата за саобраћај Главног града Подгорица на главни пројекат објекта намјене колективно становање са дјелатностима, на дијелу УП 3а-19 и дијелу УП 3а-20, које се састоје од катастарских парцела 212/1, 214/1, 217/1, 217/2, 213/1, 214/2, 215/1 и 216/1 КО Подгорица II, зона 3, блок 3а, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Загорич 3 и 4 – зона 2 Измјене и допуне“ Главни град Подгорица, број: УПИ 11-341/26-668 од 16.03.2026. године;
- Акт Агенције за заштитут животни средине број: 03-Д-656/2 од 17.03.2026. године;
- Акт Агенције за електронске комуникације и поштанску дјелатност број: 0403-1332/4 од 18.03.2026. године, којим је достављена сагласност на

главни пројекта за изградњу електронске комуникационе мреже, електронске комуникационе инфраструктуре и повезане опреме у згради за објекат намјене колективно становање са дјелатностима, на дијелу УП 3а-19 и дијелу УП 3а-20, које се састоје од катастарских парцела 212/1, 214/1, 217/1, 217/2, 213/1, 214/2, 215/1 и 216/1 КО Подгорица II, зона 3, блок 3а, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Загорич 3 и 4 – зона 2 Измјене и допуне“ Главни град Подгорица број: 0403-1332/3 од 18.03.2026. године;

- 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 намјене колективно становање са дјелатностима, на дијелу УП 3а-19 и дијелу УП 3а-20, које се састоје од катастарских парцела 212/1, 214/1, 217/1, 217/2, 213/1, 214/2, 215/1 и 216/1 КО Подгорица II, зона 3, блок 3а, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Загорич 3 и 4 – зона 2 Измјене и допуне“ Главни град Подгорица број: 13-236/26-УПИ-4650/2 од 04.05.2026. године;
- Акт привредног друштва „Водовод и канализација“ д.о.о. Подгорица, којим је достављена сагласност на главни пројекат хидротехничке инфраструктуре за изградњу објекта колективног становање са дјелатностима, на дијелу УП 3а-19 и дијелу УП 3а-20, које се састоје од катастарских парцела 212/1, 214/1, 217/1, 217/2, 213/1, 214/2, 215/1 и 216/1 КО Подгорица II, зона 3, блок 3а, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Загорич 3 и 4 – зона 2 Измјене и допуне“ Главни град Подгорица број: УПИ-02-041/26-3136/2 од 26.05.2026. 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 на име изградње објекта колективног становања са дјелатностима (спратности: -2По + -По + П + 5), на дијелу урбанистичке парцеле број УП 3а-19 и УП 3а-20 у захвату Детаљног урбанистичког плана „Загорич 3 и 4 – зона 2 Измјене и допуне“ Главни град Подгорица број: 7883 од 08.07.2026. године;
- Полиса за осигурање од одговорности број: 6-53356 од 22.10.2025. године издата од стране „УНИQA“ АД Подгорица за осигураника „ING INVEST“ д.о.о. Даниловград;
- Полиса за осигурање од одговорности број: 6-53357 од 22.10.2025. године издата од стране „УНИQA“ АД Подгорица за осигураника „СТУДИО ПРОЈЕКТ“ д.о.о. Подгорица.

Поступајући по захтјеву за издавање предметне грађевинске дозволе на описаној локацији у смислу члана 34 став 3 Закона о изградњи објеката („Сл. лист ЦГ“ бр. 19/25 и 92/25), којим је утврђено да документацију из става 1 тач. 4, 5 и 6 и става 2 тач. 4, 5 и 6 овог члана прибавља надлежни орган за издавање грађевинске дозволе, по службеној дужности, ово министарство је актом број: УПИ 06-333/25-6840/4 од 24.02.2026. године, од надлежног органа „Црногорског електродистрибутивног сиситема“ д.о.о. тражило издавање електро сагласности на главни пројекат.

Како у законом утврђеном року од 15 дана од дана пријема захтјева за достављање траженог доказа, од надлежног органа исти није достављен (повратница број УПИ 06-333/25-6840/4 од 05.03.2026. године), то су се стекли услови за примјену члана 34 став 5 Закона, односно да се сматра, да су сагласни са ревидованим главним пројектом.

Министарство просторног планања, урбанизма 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 архитекта, односно главног градског архитекта 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.

Рјешавајући по наведеном 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 објеката.

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.



САГЛАСНА:

Марина Изгаревић Павићевић, државна секретарка

Marina Izgarевич Pavicevich

ОДОБРИО:

Бошко Тодоровић, генерални директор

Boško Todorović

ВЕРИФИКОВАЛА:

Милица Абрамовић, начелница

Milica Abramović

ОБРАДИО:

Предраг Вуковић, самостални савјетник I

Predrag Vuković