



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 06-333/25-5299/24

Podgorica, 30.12.2025.godine

„Čelebić City“ DOO

Podgorica
Ulica Oktobrih broj 2, Donja Gorica

U prilogu dopisa dostavljamo vam rješenje kojim se izdaje građevinska dozvola za građenje objekta „centralne djelatnosti, objekti u funkciji sporta i rekreacije i objekat turizma – resort hotel“ – faza: aneks hotela – multifunkcionalna sala za potrebe organizacije događaja i sportskih aktivnosti, na dijelu urbanističke parcele UP 10, koji se sastoji od dijela katastarske parcele broj 3868/7 KO Donja Gorica, podzona A1, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice“ u Podgorici.

MINISTAR

Slaven Radunović



SAGLASNA

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

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 06-333/25-5299/24
Podgorica, 30.12.2025.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po zahtjevu „ČELEBIĆ CITY“ DOO Podgorica, za izdavanje građevinske dozvole za građenje objekta „centralne djelatnosti, objekti u funkciji sporta i rekreacije i objekat turizma – resort hotel“ – faza: aneks hotela – multifunkcionalna sala za potrebe organizacije događaja i sportskih aktivnosti, na dijelu urbanističke parcele UP 10, koji se sastoji od dijela katastarske parcele broj 3868/7 KO Donja Gorica, podzona A1, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice“ 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 „ČELEBIĆ CITY“ DOO Podgorica, građevinska dozvola za građenje objekta „centralne djelatnosti, objekti u funkciji sporta i rekreacije i objekat turizma – resort hotel“ – faza: aneks hotela – multifunkcionalna sala za potrebe organizacije događaja i sportskih aktivnosti, na dijelu urbanističke parcele UP 10, koji se sastoji od dijela katastarske parcele broj 3868/7 KO Donja Gorica, podzona A1, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice“ u Podgorici.

Objekat „centralne djelatnosti, objekti u funkciji sporta i rekreacije i objekat turizma – resort hotel“ – faza: aneks hotela – multifunkcionalna sala za potrebe organizacije događaja i sportskih aktivnosti je slobodnostojeći objekat, spratnosti Po+P, ukupne bruto površine 1725,00m².

Radovi na građenju objekta „centralne djelatnosti, objekti u funkciji sporta i rekreacije i objekat turizma – resort hotel“ – faza: aneks hotela – multifunkcionalna sala za potrebe organizacije događaja i sportskih aktivnosti, na dijelu urbanističke parcele UP 10, koji se sastoji od dijela katastarske parcele broj 3868/7 KO Donja Gorica, podzona A1, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice“ u Podgorici, biće izvedeni u svemu prema glavnom projektu kojeg su uradili vodeći projektant Ivan Rakočević, dipl.inž.arh. i privredna društva: „Čelebić“ DOO Podgorica, „Refleksing“, DOO Podgorica, „TK-Link“ DOO Podgorica, „Termosistem“ DOO Podgorica i „MMK Control“ DOO Bar.

Revizija glavnog projekta objekta „centralne djelatnosti, objekti u funkciji sporta i rekreacije i objekat turizma – resort hotel“ – faza: aneks hotela – multifunkcionalna sala za potrebe organizacije događaja i sportskih aktivnosti, na dijelu urbanističke parcele UP 10, koji se sastoji od dijela katastarske parcele broj

3868/7 KO Donja Gorica, podzona A1, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice“ u Podgorici urađena je od strane vodećeg revizora koji je rukovodio revizijom tehničke dokumentacije Jelene Vešović, dipl.inž.arh. i privrednog društva „Montenegro projekt“ DOO 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

„ČELEBIĆ CITY“ DOO Podgorica se obratilo ovom ministarstvu zahtjevom broj: broj: UPI 06-333/25-5299/1 od 15.09.2025.godine i dopunama zahtjeva br. UPI 06-333/25-5299/16 od 29.10.2025.godine, UPI 06-333/25-5299/20 od 25.11.2025.godine i UPI 06-333/25-5299/22 od 02.12.2025.godine za izdavanje građevinske dozvole za građenje objekta „centralne djelatnosti, objekti u funkciji sporta i rekreacije i objekat turizma – resort hotel“ – faza: aneks hotela – multifunkcionalna sala za potrebe organizacije događaja i sportskih aktivnosti, na dijelu urbanističke parcele UP 10, koji se sastoji od dijela katastarske parcele broj 3868/7 KO Donja Gorica, podzona A1, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice“ u Podgorici.

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

- Urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za objekat na urbanističkoj parceli UP 10, podzona A1, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice“ u Podgorici, izdati od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorice, broj: D 08-332/20-549 od 19.06.2020.godine;
- Glavni projekat objekta centralnih djelatnosti, objekata u funkciji sporta i rekreacije i objekata turizma – resort hotel – faza: aneks hotela – multifunkcionalna sala za potrebe organizacije događaja i sportskih aktivnosti, na dijelu urbanističke parcele UP 10, koji se sastoji od dijela katastarske parcele broj 3868/7 KO Donja Gorica, podzona A1, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice“ u Podgorici, kojeg su uradili vodeći projektant Ivan Rakočević, dipl.inž.arh. i privredna društva: „Čelebić“ DOO Podgorica, „Refleksing“ DOO Podgorica, „TK-Link“ DOO Podgorica, „Termosistem“ DOO Podgorica i „MMK Control“ DOO Bar, ovjeren elektronskim potpisima projektanta i revidenta;
- Izvještaj o reviziji glavnog projekta objekta centralnih djelatnosti, objekata u funkciji sporta i rekreacije i objekata turizma – resort hotel – faza: aneks hotela – multifunkcionalna sala za potrebe organizacije događaja i sportskih aktivnosti, na dijelu urbanističke parcele UP 10, koji se sastoji od dijela katastarske parcele broj 3868/7 KO Donja Gorica, podzona A1, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice“ u Podgorici, urađen od strane vodećeg revizora koji je rukovodio revizijom tehničke dokumentacije Jelene Vešović, dipl.inž.arh. i privrednog društva „Montenegro projekt“ DOO Podgorica, broj: 81 od 03.09.2025.godine, ovjeren elektronskim potpisom dana 04.09.2025.godine u 08:14:28+02'00';
- Rješenje kojim se daje saglasnost podnosiocima zahtjeva „Čelebić“ DOO i „Čelebić City“ DOO na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenog od strane „Čelebić“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 20.11.2024.godine u 12:40:25+01'00', za izgradnju objekata centralnih djelatnosti u funkciji sporta i rekreacije i objekat turizma – Resort hotel, na UP 10, podzona A1, koja je formirana od katastarskih parcela broj 3868/7, 3868/29 i 3868/31 KO Donja Gorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice“, Glavni grad Podgorica, izdato od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine – Direktorat glavnog državnog arhitekta, broj: 05-332/24-8104/6 od 29.01.2025.godine;
- Idejno rješenje objekta centralnih djelatnosti – objekti u funkciji sporta i rekreacije i objekat turizma – Resort hotel, katastarske parcele 3868/7, 3868/29 i 3868/31 KO Donja Gorica, na UP 10, podzona A1, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice“, u Podgorici, urađen od strane privrednog društva „Čelebić“ DOO Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom dana 20.11.2024.godine u 12:40:25+01'00';
- Rješenje Agencije za zaštitu životne sredine, broj: 03-UPI-1867/21 od 19.06.2024.godine;

- List nepokretnosti 6891 – prepis za kat. parc. broj 3868/7 KO Donja Gorica, izdat od strane Uprave za nekretnine – PJ Podgorica, broj: 101-919-52465/2025 od 26.09.2025.godine;
- Kopija plana za kat. parc. br. 3868/7 KO Donja Gorica, izdata od strane Uprave za nekretnine - PJ Podgorica, broj: 101-917/25-4797 od 29.09.2025.godine;
- Saglasnost hipotekarnog povjerioca za pribavljanje građevinske dozvole, broj: LARGE-672-2025 od 16.10.2025.godine;
- Rješenje Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorica, broj: UPI 08-353/25-927 od 04. novembra 2025.godine, kojim se utvrđuje investitoru „Čelebić City“ DOO iz Podgorice privremeno oslobađanje od plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za izgradnju objekata centralnih djelatnosti, objekti u funkciji sporta i rekreacije i objekat turizma – faza: Aneks hotela „Vocco“ – multifunkcionalna sala za potrebe organizacije događaja i sportskih aktivnosti (spratnosti: Po+P), na dijelu urbanističke parcele UP 10, zona „A“, podzona „A1“, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica - koridor Cetinjskog puta i južne obilaznice“, za objekat hotela sa pet zvjezdica;
- Obavještenje Glavnog grada Podgorice – Sekretarijata za saobraćaj, broj: UPI 11-341/25-2485/3 od 23.12.2025.godine;
- Saglasnost na glavni projekat elektronskih komunikacionih mreža i elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u zgradi centralne djelatnosti, objekti u funkciji sporta i rekreacije i objekat turizma – resort hotel, faza: Aneks hotela – multifunkcionalna sala za potrebe organizacije događaja i sportskih aktivnosti, donijeta od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost, broj: 0403-5392/4 od 09.10.2025.godine;
- Saglasnost na glavni projekat vodovoda i kanalizacije za izgradnju objekta „Centralne djelatnosti“, objekti u funkciji sporta i rekreacije i objekat turizma – resort hotel – faza: Aneks hotela – multifunkcionalna sala za potrebe organizacije događaja i sportskih aktivnosti, na dijelu urbanističke parcele UP 10, koji se sastoji od dijela katastarske parcele broj 3868/7 KO Donja Gorica, podzona A1, u zahvatu izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice“, u Podgorici, izdata od strane DOO „Vodovod i kanalizacija“ Podgorica, broj: UPI-02-041/25-10302/2 od 14.10.2025.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-UPI-21301/2 od 16.10.2025.godine;
- Polisa osiguranje od odgovornosti broj: 7767383 od 28.01.2025.godine, izdata od strane „Generali Osiguranje Montenegro“ AD Podgorica za osiguranika „Čelebić“ DOO Podgorica;
- Polisa za osiguranje od odgovornosti broj: 7767856 od 20.05.2025.godine, izdata od strane „Generali Osiguranje Montenegro“ AD Podgorica za osiguranika „Montenegro projekt“ DOO 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 06-333/25-5299/6 od 18.09.2025.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 25.09.2025.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

Slaven Radunović



SAGLASNA

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

VERIFIKOVALA:

Milica Abramović, načelnica

OBRADILA

Borka Novković, samostalna savjetnica I