



CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora
i održivi razvoj



Ul. Vuka Karadžića br.41
81000 Podgorica, Crna Gora
Telefon: 020/ 625-637, 625-647
Faks: 020/ 625-680
e-mail:
sekretarijat.planiranje.uredjenje@podgorica

Broj: UPI 08-332/25-201

24. jul 2025. godine

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorica, na osnovu člana 32 stav 1 i 3 i člana 34 Zakona o izgradnji objekata ("Sl.list CG", broj 19/25), tumačenja koja se odnose na Zakon o izgradnji objekata Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine broj 04-332/25-1662/25 od 22.04.2025.godine, i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl.list CG” broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), postupajući u predmetu po zahtjevu »BATARA« d.o.o. iz Podgorice, donosi

RJEŠENJE

IZDAJE SE, »BATARA« d.o.o. iz Podgorice, građevinska dozvola za izgradnju industrijskog objekta- skladište elektro opreme i materijala sa administracijom, na katastarskoj parceli broj 2857/8 KO:Dajbabe u Podgorici, na dijelu urbanističke parcele UP 32H u granicama vlasništva, u zahvatu ID Detaljnog urbanističkog plana "Industrijska zona KAP-a", u svemu prema revidovanom glavnom projektu, u zaštićenoj digitalnoj formi-CD u PDF format, koji čini sastavni dio ovog rješenja.

Horizontalni gabarit predmetnog objekta je 660,65m², spratnost podrum, visoko prizemlje i djelimično sprat(Po+VP+1), BRGP nadzemnih etaža 952,83m² i ukupne neto površine sa podrumskom etažom 1427,18m².

Glavni projekat za izgradnju predmetnog objekta je urađen od strane odgovornog inženjera koji rukovodi izradom glavnog projekta u cjelini Ilija Radulović, spec.sci.arh. i privrednih društava „ING INVEST” d.o.o. iz Danilovgrada, „Team Pro” d.o.o. Podgorica, „VIGORIS ECOTECH ” d.o.o. Podgorica, D.O.O. INTECON d.o. Podgorica, PAMING PROJEKT d.o.o. Podgorica, i "ABS - PROJEKT", d.o.o. Podgorica.

Revizija Glavnog projekta je urađena od strane vodećeg vršioca revizore Vladan Komnenić, spec.sci.arh. i revidenta "STUDIO PROJECT" d.o.o. iz Podgorice.

Investitor je dužan da građevinskom inspektoru prijavi početak izgradnje objekta najkasnije sedam dana prije početka građenja, kao i da najkasnije u roku od sedam dana od dana dobijanja konačnog izvještaja o vršenju stručnog nadzora, a prije početka korišćenja objekta, podnese zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole.

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.

- Elaborat o geotehničkim odlikama terena lokacije, urađen od strane d.o.o. «GEOPROJEKT» - Podgorica, iz februara 2024.godine, u zaštićenoj digitalnoj formi,
- Polisa osiguranja odgovornosti broj 6-51596 od 16.04.2025.godine, izdata od strane «UNIQA» a.d. Podgorica, za osiguranika ING INVEST d.o.o. Danilovgrad, u zaštićenoj digitalnoj formi, i
 - Polisa osiguranja odgovornosti broj 6-49850 od 14.10.2024.godine, izdata od strane «UNIQA» a.d. Podgorica, za osiguranika Studio Project d.o.o. Podgorica, u zaštićenoj digitalnoj formi.

U postupku izdavanja građevinske dozvole investitor je dostavio potvrdu broj 4873 od 09.05.2025. godine od Agencije za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o., o regulisanju međusobnih prava i obaveza, na ime izgradnje industrijskog objekta –skladišna hala na dijelu urbanističke parcele UP 32H u zahvatu ID Detaljnog urbanističkog plana "Industrijska zona KAP-a" za neto površinu 856,87m². Na osnovu obračuna Agencije za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o. broj 7509 od 18.07.2025.godine utvrđeno je da je neto površina predmetnog objekta za obračun 848,91m² što je manje od obračunate neto površine, pa se može smatrati da je investitor u potpunosti regulisao svoje obaveze po osnovu naknade za komunalno opremanje zemljišta.

Glavni grad nema obavezu komunalnog opremanja predmetne lokacije za objekte za proizvodnju, preradu i skladištenje za koje investitor ne plaća naknadu za komunalno opremanje, u skladu sa članom 239 stav 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Postupajući po zahtjevu za izdavanje predmetne građevinske dozvole na opisanoj lokaciji, u smislu člana 34 stav 3 Zakona o izgradnji objekata, kojim je utvrđeno da dokumentaciju iz stave 1 tačka 4,5 I 6 ovog člana, pribavlja nadležni organ za izdavanje građevinske dozvole po službenoj dužnosti, ovaj Sekretarijat je aktima broj UPI 08-332/25-201 od 19.05.2025. godine (povratnice od 19.05. I 20.05.2025.godine) od nadležnih organa CEDIS d.o.o. Podgorica, "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica, Sekretarijat za saobraćaj Glavnog grada, MUP CG Direktorij za zaštitu i spašavanje i aktom isti broj od Agencije za zaštitu životne sredine i MUP CG Direktorij za zaštitu i spašavanje od 05.06.2025.godine (povratnice od 06.06.2025.godine) po izvršenim izmjenama u glavnom projektu; tražio izdavanje elektro, vodovodne, saobraćajne, protivpožarne i za zaštitu životne sredine, saglasnosti na Glavni projekat.

Kako u zakonom utvrđenom roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za dostavljanje traženog dokaza, od nadlenih organa isti nisu dostavljeni (povratnice od 19.05. i 06.06.2025.godine), to su se stekli uslovi za primjenu člana 34 stav 5 Zakona, odnosno da se smatra da su saglasni sa revidovanim glavnim projektom.

Članom 32 stav 1 i 3 Zakona o izgradnji objekata, propisano je:

„Građevinsku dozvolu za građenje objekata izdaje organ lokalne uprave, osim za objekte iz stava 2 ovog člana.

Građevinska dozvola izdaje se rješenjem.”

Članom 34 stav 2 istog zakona propisano je:

„Građevinska dozvola, osim za porodičnu stambenu zgradu, izdaje se na osnovu sljedeće dokumentacije:

- 1) glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
- 2) izvještaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
- 3) saglasnosti glavnog državnog arhitekta, odnosno glavnog gradskog arhitekta iz člana 22 st. 1, 2 i 4 ovog zakona;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima;

7) dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta i revidenta glavnog projekta.

Stavom 3 istog člana Zakona, propisano 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. 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 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.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine aktom broj 04-332/25-1662/25 od 22.04.2025.godine, dostavilo je Zajednici opština CG tumačenje u dijelu nedoumica i pitanja koja se odnose na Zakon o izgradnji objekata (Sl.list CG broj 19/25), i to »se provjerava da li je glavni projekat i izvještaj o reviziji istog u sadržaju i formi izrađen u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije kao i Pravilnikom o načinu vršenja revizije«.

Rješavajući po navedenom zahtjevu, a na osnovu uvida u spise predmeta ovaj Sekretarijat 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.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Glavnog grada Podgorice, u roku od 15 dana od dana dostavljanja. Žalba se predaje preko ovog Sekretarijata i taksira sa 3,00 eura.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE I:
Samira Vesnić, dipl.ing.arh.

UKOVODILAC PRAVNOG ODELJENJA:
Dejan Mugoša, dipl.pravnik


Gavrilo Vučković, spec.sci.arh.
V.D. SEKRETARA

Dostavljeno:

- x 2 Podnosiocu zahtjeva
- Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine i
- a/a

Investitoru prestaje pravo gradjenja po izdatoj građevinskoj dozvoli, ukoliko ne započne građenje objekta u roku od dvije (2) godine od dana izdavanja iste.

Investitor je dužan da završi građenje objekta u roku od pet godina od dana izdavanja građevinske dozvole. Ukoliko investitor ne završi građenje objekta u roku od pet godina 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.

Obrazloženje

Sekretarijatu za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada - Podgorica, obratilo se »BATARA« d.o.o. iz Podgorice, zahtjevom broj UPI 08-332/25-201 od 06.05.2025. godine, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju industrijskog objekta, na katastarskoj parceli broj 2857/8 KO:Dajbabe u Podgorici.

U predmetnom postupku je dostavljena i pribavljena sledeća dokumentacija:

- Urbanističko-tehnički uslovi broj 08-332/23-1642 od 15.11.2023. godine, izdati od strane ovog Sekretarijata, u zaštićenoj digitalnoj formi,
- Idejno rješenje, urađeno od strane vodećeg inženjera Ilija Radulović, spec.sci.arh. i privrednog društva „ING INVEST“ d.o.o. iz Podgorice, iz aprila 2024.godine, u zaštićenoj digitalnoj formi,
- Saglasnost Glavnog gradskog arhitekta broj UP I 30-332/24-75 od 24.07.2024. godine, na idejno rješenje industrijskog objekta-skladišna hala na dijelu urbanističke parcele UP 32H, koju čini katastarska parcela broj 2857/8 KO:Dajbabe, u zahvatu ID DUP-a "industrijska zona KAP-a" u Podgorici, u zaštićenoj digitalnoj formi,
- Glavni projekat urađen od strane „ING INVEST“ d.o.o. iz Podgorice, vodeći inženjer Ilija Radulović, spec.sci.arh. od marta 2025. godine, u zaštićenoj digitalnoj formi,
- Revizija Glavnog projekta, urađena od strane "STUDIO PROJECT" d.o.o., iz Podgorice, vodeći vršioc revizije Vladan Komnenić, spec.sci.arh., od 07.03.2025.godine, u zaštićenoj digitalnoj formi,
- list nepokretnosti 4199-prepis KO:Dajbabe od 26.05.2025. godine, za kat. parcele broj 2857/8, 2857/9, 2857/10 i 2857/11, svojina »BATARA« d.o.o. iz Podgorice, izdat od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Podgorica, površine katastarske parcele broj 2857/8 od 2745m², njiva 3.klase, bez tereta i ograničenja,
- Kopija plana za katastarske parcele broj 2857/8, 2857/9, 2857/10 i 2857/11 KO:Dajbabe od 26.05.2025.godine, izdata od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Podgorica,
- Potvrda broj 4873 od 09.05.2025. godine, izdata od strane Agencije za izgradnju i razvoj Podgorice doo, da je »BATARA« d.o.o. iz Podgorice sa Glavnim gradom zaključilo Ugovor broj 01-018/25-2875 o regulisanju međusobnih prava i obaveza, na ime izgradnje industrijskog objekta –skladišna hala, na dijelu urbanističke parcele UP 32H, u zahvatu ID DUP-a "Industrijska zona KAP-a" u Podgorici,
- Saglasnost na Glavni projekat za hidrotehničke instalacije industrijskog objekta-skladišne hale na UP 32H, na kat.parceli broj 2857/8 KO:Dajbabe, u zahvatu ID DUP-a "industrijska zona KAP-a" u Podgorici, izdata od "Vodovod I kanalizacija" d.o.o. Podgorica broj UPI-02-041/24-7974/2 od 26.12.2024.godine,
- Saglasnost na Glavni projekat izgradnje industrijskog objekta-skladišne hale na UP 32H, izdata od Sekretarijata za saobraćaj Glavni grad Podgorica broj UPI 11-341/25-1468 od 05.06.2025.godine,
- Elaborat o procjeni uticaja na životnu sredinu, izrađen od strane "PAMING" Podgorica, od marta 2025.godine, u zaštićenoj digitalnoj formi,
- Elaborat o zaštiti od požara, izrađen od strane "PAMING" Podgorica, od marta 2025.godine, u zaštićenoj digitalnoj formi,
- Elaborat usklađenosti planiranog objekta sa postojećim dalekovodom 110kV PG2 – KAP, urađen od strane IVkon doo Nikšić, iz marta 2025.godine, u zaštićenoj digitalnoj formi,