



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

Crna Gora - Главни град - Подгорица
Секретаријат за планирање простора и одрживи развој
РЈЕШЕЊЕ ЈЕ ИЗВРШНО

Дана 08.12.2025 год.



Ул. Вука Караџића бр.41
81000 Podgorica, Crna Gora
Telefon: 020/ 625-637, 625-647
Faks: 020/ 625-680
e-mail:
sekretarijat.planiranje.uredjenje@podgorica

Broj: UPI 08-332/25-839

03. decembar 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), i člana 6 i 18 Zakona o upravnom postupku („Sl.list CG" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), postupajući u predmetu po zahtjevu KONATAR VERICE, donosi

RJEŠENJE

IZDAJE SE, KONATAR VERICI, građevinska dozvola za izgradnju individualnog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 721/1 KO:Donji Kokoti u Podgorici, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Podgorica, planirane namjena naselja, u svemu prema glavnom projektu u zaštićenoj digitalnoj formi-CD u PDF format, koji čini sastavni dio ovog rješenja.

Prema glavnom projektu, horizontalni gabarit stambenog objekta je 163,87m², spratnost prizemlje i potkrovlje(P+Pk), ukupne neto površine 195,30m².

Glavni projekat individualnog stambenog objekta je urađen od strane glavnog inženjera koji rukovodi izradom glavnog projekta u cjelini Slobodan Petrović,spec.sci.arch. i privrednih društava »A12 projekt« d.o.o. iz Podgorice, »OPTIMUS PROJEKT“ d.o.o.Bijelo Polje, »AQUA ENGINEERING« d.o.o. iz Podgorice i »INTECON“ d.o.o. iz Podgorice.
Revizija Glavnog projekta, urađena od strane "SPITFAJER" d.o.o., iz Podgorice, vodeći vršilac revizije Svetlana Gaković,dipl.ing.arh.

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.

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

- Saglasnost na Glavni projekat individualnog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 721/1 KO:Donji Kokoti u Podgorici, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Podgorica, izdata od Sekretarijata za saobraćaj Glavni grad Podgorica broj UPI 11-341/24-1384 od 14.06.2024.godine,
- Polisa osiguranja odgovornosti broj POL-00307140 od 25.07.2025.godine, izdata od strane "SAVA osiguranje" a.d. Podgorica, za osiguranika »A12 project« d.o.o. iz Podgorice, u zaštićenoj digitalnoj formi,
- Polisa osiguranja odgovornosti broj 7767841 od 29.04.2025.godine, izdata od strane "Generali osiguranje Montenegro" a.d. Podgorica, za osiguranika »SPITFAJER« d.o.o. iz Podgorice, u zaštićenoj digitalnoj formi, i
- Punomoćje Konatar Verice da Konotar Bojana može u njeno ime da preuzme sve ingerencije investitora u vezi sa izgradnjom kuće na kat.parceli broj 721/1 KO:Donji Kokoti u Podgorici, od notara Konatar Biljana iz Bijelog Polja broj OV 4814/2024 od 22.08.2024.godine, u zaštićenoj digitalnoj formi.

U postupku izdavanja građevinske dozvole, radi prikupljanja dokaza o utvrđivanju obaveze plaćanja naknade za građenje propisane zakonom kojim se uređuje uređenje prostora, utvrđeno je na osnovu obračuna Agencije za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o. broj 6397 od 30.05.2024.godine, na osnovu člana 6 Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta (SL.list Crne Gore-opštinski propisi broj 39/20), da predmetna lokacija pripada VI zoni za koju je naknada 0,00€/m², da u postupku izdavanja građevinske dozvole za predmetni objekat KONATAR VERICE, investitor ne podliježe obavezi plaćanja naknade za komunalno opremanje Glavnom gradu Podgorica, i ovaj organ je donio Rješenje broj UPI 08-353/24-212 od 04.06.2024. godine. Nakon pravosnažnosti navedenog rješenja može se smatrati da je investitor u potpunosti regulisao svoje obaveze po osnovu naknade za komunalno opremanje zemljišta, i takođe prema glavnom projektu nema razlike u odnosu na obračun neto površine od 195,30m².

Glavni grad nema obavezu komunalnog opremanja predmetne lokacije.

Kako je u međuvremenu došlo do izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Podgorica, u konkretnom slučaju važe izdati urbanističko-tehnički uslovi po prethodnom planskom dokumentu, jer je Investitor završio postupak pribavljanja saglasnosti na idejno rješenje, saglasnosti od nadležnih organa za priključenje objekta i regulisao način plaćanja naknade za komunalno opremanje (prema naprijed navedenom), po prethodnom zakonu, prije donošenja ID prostornog urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica (usvojen Odlukom Vlade CG broj broj 11- 011/25-2908/3 od 15.08.2025.godine).

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. Investitor je pribavio potrebne saglasnosti na Glavni projekat u postupku po prethodnom zakonu.

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 i 34 Zakona o izgradnji objekata.

Članom 6 stav 2 Zakona o upravnom postupku propisano je da kad se stranci i drugim učesnicima u postupku nalažu obaveze, javnopravni organ je dužan da prema stranci i drugom učesniku u postupku primijeni propisane mjere koje su za njih povoljnije, ako se tim mjerama postiže cilj zakona.

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.



Gavrilo Vuković, spec.sci.arh.

SEKRETAR

Dostavljeno:

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

predračunske vrijednosti objekta iz revidovanog glavnog projekta na osnovu kojeg je izdata građevinska dozvola, kao i da kontinuirano održava gradilište do pribavljanja upotrebne dozvole.

O b r a z l o ž e n j e

Sekretarijatu za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada - Podgorica, obratila se KONATAR VERICA, zahtjevom broj UPI 08-332/25-839 od 16.10.2025. godine, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju individualnog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 721/1 KO:Donji Kokoti u Podgorici, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Podgorica.

U predmetnom postupku je dostavljena i pribavljena sledeća dokumentacija:

- Urbanističko-tehnički uslovi broj 08-332/20-852 od 07.08.2020. godine, izdati od strane ovog Sekretarijata, u zaštićenoj digitalnoj formi,
- Idejno rješenje, urađeno od strane glavnog inženjera Slobodan Petrović, spec.sci.arch. i privrednog društava »A12 projekt« d.o.o. iz Podgorice, u zaštićenoj digitalnoj formi,
- Saglasnost Glavnog gradskog arhitekta broj UP I 30-332/24-13 od 11.03.2024. godine, na idejno rješenje individualnog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 721/1 KO:Donji Kokoti u Podgorici, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Podgorica, u zaštićenoj digitalnoj formi,
- Glavni projekat urađen od strane »A12 projekt« d.o.o. iz Podgorice, i glavnog inženjera Slobodan Petrović, spec.sci.arch., za individualni stambeni objekat, na katastarskoj parceli broj 721/1 KO:Donji Kokoti u Podgorici, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Podgorica, u zaštićenoj digitalnoj formi,
- Izjava o međusobnoj uslaglašenosti svih djelova tehničke dokumentacije od maja 2024.godine, glavnog inženjera Slobodan Petrović, spec.sci.arch., za izgradnju individualnog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 721/1 KO:Donji Kokoti u Podgorici, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Podgorica, u zaštićenoj digitalnoj formi,
- Revizija Glavnog projekta za individualni stambeni objekat, na katastarskoj parceli broj 721/1 KO:Donji Kokoti u Podgorici, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Podgorica, urađena od strane "SPITFAJER" d.o.o., iz Podgorice, vodeći vršilac revizije Svetlana Gaković, dipl.ing.arh., u zaštićenoj digitalnoj formi,
- list nepokretnosti 187-prepis KO:Donji Kokoti od 27.10.2025. godine, za kat. parcelu broj 721/1, svojina Konatar Verice, njiva 4.klase, površine 1046m², izdat od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Podgorica, bez tereta ograničenja,
- Kopija plana za od 28.10.2025.godine, za katastarsku parcelu broj 721/1KO:Donji Kokoti izdata od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Podgorica, u zaštićenoj digitalnoj formi,
- Geodetska podloga za katastarsku parcelu broj 721/1KO:Donji Kokoti u Podgorici, u zaštićenoj digitalnoj formi,
- Rješenje broj UPI 08-353/24-212 od 04.06.2024. godine, izdato od strane ovog organa, da Konatar Verica ne podliježe obavezi plaćanja naknade za komunalno opremanje Glavnog gradu Podgorica, za izgradnju objekta porodičnog stanovanja na parceli broj 721/1 KO:Donji Kokoti u Podgorici, po osnovu obračuna naknade koji je sačinila Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o. Podgorica broj 6397 od 30.05.2024.godine, na osnovu člana 6 Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta (SL.list Crne Gore-opštinski propisi broj 39/20), da predmetna lokacija pripada VI zoni za koju je naknada 0,00€/m², u zaštićenoj digitalnoj formi,
- Pozitivno mišljenje na Glavni projekat elektroinstalacija jake struje za individualni stambeni objekat, na katastarskoj parceli broj 721/1 KO:Donji Kokoti u Podgorici, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Podgorica, izdata od CEDIS d.o.o. Podgorica broj 30-20-02-6963 od 05.07.2024.godine,
- Saglasnost na Glavni projekat za hidrotehničke instalacije za individualni stambeni objekat na katastarskoj parceli broj 721/1 KO:Donji Kokoti u Podgorici, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Podgorica, izdata od "Vodovod I kanalizacija" d.o.o. Podgorica broj UPI-02-041/24-5743/2 od 26.08.2024.godine,