



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

Црна Гора - Главни град - Подгорица
Секретаријат за планирање простора и одрживи развој
РЈЕШЕЊЕ ЈЕ ИЗВРШНО
Дана 22.01.2026 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 08-332/25-692

30. 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 18 Zakona o upravnom postupku ("Sl.list CG" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), postupajući u predmetu po zahtjevu MARIĆ IGORA iz Podgorice, donosi

RJEŠENJE

IZDAJE SE, MARIĆ IGORU iz Podgorice, građevinska dozvola za izgradnju objekta porodičnog stanovanja u poljoprivredi, na katastarskim parcelama broj 645/2 i 645/3 KO: Stanjevića Rupe u Podgorici, u zahvatu Izmjena I dopuna prostornog urbanističkog plana Podgorica, po namjeni poljoprivredne površine, 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 149,86m², spratnosti prizemlje (P), ukupne neto površine 122,56m².

Glavni projekat za izgradnju predmetnog objekta je urađen od strane vodećeg projektanta koji rukovodi izradom glavnog projekta u cjelini Ana Đokić, spec.sci.arh. i privrednih društava »URBAN STUDIO« d.o.o. iz Podgorice, »FOKUS PROJECT « d.o.o. Podgorica, »PRO-TOK INŽENJERING « d.o.o. Podgorica, i »SIENERSYS", d.o.o. Podgorica.

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

Ovlašćeno službeno lice, je uvidom u dostavljenu saglasnost Glavnog gradskog arhitekta broj UP I 30-332/25-11 od 16.05.2025. godine, na idejno rješenje objekta porodičnog stanovanja u poljoprivredi, na katastarskim parcelama broj 645/2 i 645/3 KO:Stanjevića Rupe u Podgorici, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Podgorica, u prethodnom postupku, utvrdilo da je saglasnost izdata za stambeni objekat bruto građevinske površine 248,78m², sa indeksom zauzetosti 0,09, indeksom izgrađenosti 0,09, spratnosti P, u okviru zadatih građevinskih linija. Kako je nakon izmjena i dopuna prostornog urbanističkog plana Podgorica, investitor korigovao Glavni projekat u smislu izgradnje stambenog objekta u poljoprivredi bruto građevinske površine 149,86m² i spratnosti takođe prizemlje, u okviru zadatih građevinskih linija i definisanih odnosa prema susjednim parcelama, kako je bruto građevinska površina objekta po korigovanom glavnom projektu manje površine, i u svemu odgovara elementima oblikovanja i materijalizacije većeg objekta za koji je izdata saglasnost, to se može smatrati da izdata saglasnost odgovara i za korigovani Glavni projekat, po kome se izdaje ovo rješenje.

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 12998 od 05.12.2025.godine, na osnovu člana 6 i 8 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. Na osnovu navedenog ovaj organ je donio Rješenje broj UPI 08-332/25-692 od 17.12.2025. godine, da Marić Igor ne podliježe obavezi plaćanja naknade za komunalno opremanje Glavnom gradu Podgorica, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju objekta porodičnog stanovanja u poljoprivredi, na katastarskim parcelama broj 645/2 i 645/3 KO:Stanjevića Rupe u Podgorici, u zahvatu Izmjena I dopuna prostornog urbanističkog plana Podgorica. Nakon pravosnažnosti navedenog rješenja može se smatrati da je investitor u potpunosti regulisao svoje obaveze po osnovu naknade za komunalno opremanje zemljišta. Glavni grad nema obavezu komunalnog opremanja predmetne lokacije.

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 08-332/25-692 od 01.12.2025. godine (povratnice od 02.12.2025.godine) od nadležnih organa CEDIS d.o.o. Podgorica, i Vodovod I kanalizacija d.o.o. Podgorica zatražio mišljenje odnosno saglasnost na Glavni projekat predmetnog objekta. Kako u zakonom utvrđenom roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za dostavljanje traženog dokaza, od nadlenih organa isti nisu dostavljeni (povratnice od 02.12.2025.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

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, obratio se MARIĆ IGOR iz Podgorice, zahtjevom broj UPI 08-332/25-692 od 01.10.2025. godine, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju objekta porodičnog stanovanja u poljoprivredi, na katastarskim parcelama broj 645/2 i 645/3 KO:Stanjevića Rupe u Podgorici, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Podgorica.

U predmetnom postupku je dostavljena i pribavljena sledeća dokumentacija:

- Urbanističko-tehnički uslovi broj 08-332/24-1317 od 28.08.2024. godine, izdati od strane ovog Sekretarijata, u zaštićenoj digitalnoj formi,
- Dopuna urbanističko-tehnički uslovi broj 08-332/25-692-Službeno od 23.10.2025. godine, izdata od strane ovog Sekretarijata,
- Idejno rješenje objekta porodičnog stanovanja u poljoprivredi, na katastarskim parcelama broj 645/2 i 645/3 KO:Stanjevića Rupe u Podgorici, urađeno od strane glavnog inženjera Ane Raičević, spec.sci.arh. i privrednog društva »URBAN STUDIO« d.o.o. iz Podgorice, u zaštićenoj digitalnoj formi,
- Saglasnost Glavnog gradskog arhitekta broj UP I 30-332/25-11 od 16.05.2025. godine, na idejno rješenje objekta porodičnog stanovanja u poljoprivredi, na katastarskim parcelama broj 645/2 i 645/3 KO:Stanjevića Rupe u Podgorici, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Podgorica, u zaštićenoj digitalnoj formi,
- Glavni projekat urađen od strane »URBAN STUDIO « d.o.o. iz Podgorice, i vodećeg projektanta koji rukovodi izradom glavnog projekta u cjelini Ana Đokić, spec.sci.arh., u zaštićenoj digitalnoj formi,
- list nepokretnosti 316-prepis KO:Stanjevića Rupe od 13.10.2025. godine, za kat. parcelu broj 645/2, livada 5.klase površine 2403m², i list nepokretnosti 315-prepis KO:Stanjevića Rupe od 17.10.2025. godine, za kat. parcelu broj 645/3, livada 5.klase površine 327m², svojina Marić Igora, bez tereta i ograničenja, izdati od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Podgorica,
- Kopija plana za katastarske parcele broj 645/2 i 645/3 KO:Stanjevića Rupe od 14.10.2025.godine, izdata od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Podgorica,
- Rješenje broj UPI 08-332/25-692 od 17.12.2025. godine, izdato od strane ovog organa, da Marić Igor ne podliježe obavezi plaćanja naknade za komunalno opremanje Glavnom gradu Podgorica, po osnovu obračuna naknade koji je sačinila Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o. Podgorica broj 12998 od 05.12.2025.godine, na osnovu člana 6 i 8 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,
- Geodetsku podlogu, urađenu od strane »GEO-MILIMETAR« d.o.o. iz Podgorice, od 24.06.2025.godine, u zaštićenoj digitalnoj formi,
- Saglasnost Dejana Popovića iz Beograda, da njegovu parcelu broj 645/4 KO:Stanjevića Rupe u Podgorici, Marić Igor koristi za pristupni put kat.parcelama 645/2 i 645/3 KO:Stanjevića Rupe, ovjerenu od Javnog beležnika Iva Sekulić Graovac, Beograd-Zvezdara broj UOP-II:1944-2025 od 03.04.2025.godine, u zaštićenoj digitalnoj formi,
- Saglasnost Zorana Popovića iz Podgorice, da njegovu parceu broj 644 KO:Stanjevića Rupe u Podgorici, Marić Igor koristi za pristupni put kat.parcelama 645/2 i 645/3 KO:Stanjevića Rupe, ovjerenu od notara Nikola Milošević, Podgorica broj OV 3919/2025 od 09.04.2025.godine, u zaštićenoj digitalnoj formi,
- Elaborat o zaštiti od požara, izrađen od strane »LIMING« d.o.o. Podgorica, u zaštićenoj digitalnoj formi, i
- Polisa osiguranja odgovornosti broj 00283557 od 04.02.2025.godine, izdata od strane SAVA OSIGURANJE a.d. Podgorica, za osiguranika »URBAN STUDIO« d.o.o. iz Podgorice, u zaštićenoj digitalnoj formi, i

- 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.

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.

RUKOVOĐILAC PRAVNOG ODELJENJA:

Dejan Mugoša, dipl.pravnik



Gavrilo Vuković, spec.sci.arh.

SEKRETAR

Dostavljeno:

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