



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.me

Broj: UPI 08-332/25-186

28. avgust 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 „**Per Astra**” d.o.o., iz Podgorice, donosi

RJEŠENJE

IZDAJE SE „Per Astra” d.o.o., iz Podgorice, građevinska dozvola za izgradnju objekata stanovanja veće gustine na urbanističkim parcelama UP 45 i UP 50, Zona „B”, koje čine katastarske parcele broj 3814/2 i 3814/3 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Zabjelo 9”, u Podgorici.

Radovi na predmetnoj izgradnji, biće izvedeni u svemu prema glavnom projektu koji je urađen od strane „Arhiforma” d.o.o., iz Podgorice, glavni inženjer Goce Mitrevski, dipl.ing.arh.

Reviziju Glavnog projekta uradilo je „R+N” d.o.o., iz Podgorice, rukovodilac revizije u cjelini Tonja Katnić, 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 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 „Per Astra” d.o.o., iz Podgorice, zahtjevom broj UPI 08-332/25-186 od 30.04.2025. godine, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju objekata stanovanja veće gustine na urbanističkim parcelama UP 45 i UP 50, Zona „B”, koje čine katastarske parcele broj 3814/2 i 3814/3 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 9”, u Podgorici.

U predmetnom postupku je pribavljena sledeća dokumentacija:

- urbanističko-tehnički uslovi broj 08-332/20-377 od 10.04.2020. godine, izdati od strane ovog Sekretarijata,
- glavni projekat urađen od strane „Arhiforma” d.o.o., iz Podgorice, od aprila 2025. godine,
- revizija Glavnog projekta broj 15/04-2025 od april 2024. godine, urađena od strane „R+N” d.o.o., iz Podgorice,
- saglasnost Glavnog gradskog arhitekta broj UP I 30-332/24-169 od 19.02.2024. godine,
- potvrda broj 8059 od 01.08.2025. godine, izdata od strane Agencije za izgradnju i razvoj Podgorice doo, da je „Per Astra” d.o.o. sa Glavnim gradom zaključio Ugovor broj 01-018/25-5040 o regulisanju međusobnih prava i obaveza po osnovu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta na ime izgradnje stambenog objekta,
- list nepokretnosti 7691 KO Podgorica III – izvod od 13.05.2025. godine, za kat. parcelu broj 3814/2, svojina „Per Astra” d.o.o., izdat od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Podgorica,
- list nepokretnosti 7759 KO Podgorica III – izvod od 14.05.2025. godine, za kat. parcelu broj 3814/3, svojina „Per Astra” d.o.o., izdat od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Podgorica,
- kopija kat. plana od 14.05.2025. godine, izdata od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Podgorica,
- pozitivno mišljenje na Glavni projekat elektroinstalacija jake struje broj 30-20-02-4601 od 30.05.2025. godine, izdato od strane „CEDIS” d.o.o.,
- saglasnost na Glavni projekat hidrotehničkih instalacija broj UPI-02-041/25-670/1 od 16.05.2025. godine, izdata od strane „Vodovod i kanalizacija” d.o.o.,
- saglasnost na glavni projekat izgradnje stambenog objekta broj UPI 11-341/25-1469 od 05.06.2025. godine, izdata od strane Sekretarijata za saobraćaj,
- saglasnost na mjere zaštite od požara predviđene priloženom revidovanom tehničkom dokumentacijom broj 30-236/24-Upi-12508/2 od 28.05.2025. godine, izdata od strane Ministarstva unutrašnjih poslova – Direktorata za zaštitu i spašavanje,
- polisa osiguranja POL-00271153 od 20.10.2024. godine, izdata od „Sava osiguranje” a.d., za projektanta
- polisa osiguranja ODG006634 od 17.05.2025. godine, izdata od „Lovćen osiguranje” a.d., za revidenta.

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 za objekat porodične stambene zgrade izdaje se na osnovu sljedeće dokumentacije:

- 1) glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
- 2) saglasnosti gradskog arhitekta na idejno rješenje i idejnog rješenja;
- 3) izjave projektanta da je projekat urađen u skladu sa zakonom, idejnim rješenjem, posebnim propisima i pravilima struke i da se na osnovu njega može graditi;
- 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 upisane u "G" listu lista nepokretnosti i drugi dokazi o pravu na građenje na zemljištu) ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu;
- 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 glavnog projekta."

Članom 35 stav 8 i 9 istog zakona propisano je:

„Investitor je dužan da građenje objekta započne u roku od dvije godine od dana izdavanja građevinske dozvole.

Ako investitor ne započne građenje u roku iz stava 8 ovog člana, prestaje mu pravo građenja objekta po izdatoj građevinskoj dozvoli."

Članom 31 istog zakona propisano je da se objekat gradi na osnovu građevinske dozvole, te da je zabranjeno građenje objekta bez građevinske dozvole.

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.

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.



Gavrilo Vuković, spec.sci.arh.

VD. SEKRETARA

RJEŠENJE OBRADIO

Dejan Mugoša, dipl.prav.

Dostavljeno:

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