



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 08-332/25-1393

21. april 2026. 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), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl.list CG" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), postupajući u predmetu po zahtjevu »PROHOUSE« d.o.o. Podgorica i »STUDIO 4B« d.o.o. Podgorica, donosi

### RJEŠENJE

**IZDAJE SE, »PROHOUSE« d.o.o. Podgorica i »STUDIO 4B« d.o.o. Podgorica**, gradjevinska dozvola za izgradnju stambenog objekta, na katastarskim parcelama broj 1962/7, 1962/6 i 1962/5 KO:Podgorica II u Podgorici, na urbanističkim parcelama A1-UP 10, A1-UP 11 i A1-UP 16, u zahvatu DUP-a "Zagorič 2"-izmjene i dopune, u svemu prema revidovanom glavnom projektu, u zaštićenoj digitalnoj formi-CD u PDF formatu, koji čini sastavni dio ovog rješenja.

Horizontalni gabarit predmetnog objekta je 591,63m<sup>2</sup>, i spratnosti suteran, prizemlje, dva sprata i potkrovlje-povučeni sprat (Su+P+2+Pk), i ukupne neto površine 2.257,22m<sup>2</sup>.

Glavni projekat stambenog objekta je urađen od strane projektanta »STUDIO 4B« d.o.o. Podgorica i vodećeg projektanta koji rukovodi izradom tehničke dokumentacije u cjelini Semir Bučan, dipl.ing.arh., i privrednih društava „ARCHBUILD" d.o.o. Podgorica, „INTECON" d.o.o. Podgorica, „STUDIO LML" d.o.o. Podgorica, i „PRO TERMO" d.o.o. Podgorica.

Revizija Glavnog projekta je urađena od strane vodećeg vršioca revizije Snežana Ralević, dipl.ing.arh. i revidenta "MD-MOMO" d.o.o., Berane.

Investitor je dužan da građevinskom inspektoriju 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 gradjevinskoj 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, obratila su se »PROHOUSE« d.o.o. Podgorica i »STUDIO 4B« d.o.o. Podgorica, zahtjevom broj UPI 08-332/25-1393 od 26.12.2025. godine, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju stambenog objekta, na katastarskim parcelama broj 1962/7, 1962/6 i 1962/5 KO:Podgorica II u Podgorici, na urbanističkim parcelama A1-UP 10, A1-UP 11 i A1-UP 16, u zahvatu DUP-a "Zagorič 2"-izmjene i dopune.

U predmetnom postupku je dostavljena i pribavljena sledeća dokumentacija:

- Urbanističko-tehnički uslovi broj 08-332/22-1378/1 od 26.09.2022. godine, izdati od strane ovog Sekretarijata, za urbanističku parcelu A1-UP 10 u zahvatu DUP-a "Zagorič 2"-izmjene i dopune, u zaštićenoj digitalnoj formi,
- Urbanističko-tehnički uslovi broj 08-332/22-1378/2 od 26.09.2022. godine, izdati od strane ovog Sekretarijata, za urbanističku parcelu A1-UP 11 u zahvatu DUP-a "Zagorič 2"-izmjene i dopune, u zaštićenoj digitalnoj formi,
- Urbanističko-tehnički uslovi broj 08-332/22-1378/3 od 26.09.2022. godine, izdati od strane ovog Sekretarijata, za urbanističku parcelu A1-UP 16 u zahvatu DUP-a "Zagorič 2"-izmjene i dopune, u zaštićenoj digitalnoj formi,
- Idejno rješenje, za stambeni objekat na urbanističkim parcelama A1-UP 10, A1-UP 11 i A1-UP 16, u zahvatu DUP-a "Zagorič 2"-izmjene i dopune, urađeno od strane privrednog društva »STUDIO 4B« d.o.o. Podgorica i vodećeg projektanta Semir Bučan, dipl.ing.arh., za Investitora »PROHOUSE« d.o.o. Podgorica & »STUDIO 4B« d.o.o. Podgorica, novembar 2025.godine, u zaštićenoj digitalnoj formi,
- Saglasnost Glavnog gradskog arhitekta broj UP I 30-332/25-179 od 12.11.2025. godine, na idejno rješenje stambenog objekta, na urbanističkim parcelama A1-UP 10, A1-UP 11 i A1-UP 16, DUP-a "Zagorič 2"-izmjene i dopune, koje čine katastarske parcele broj 1962/7, 1962/6 i 1962/5 KO:Podgorica II u Podgorici, za investitora »PROHOUSE« d.o.o. Podgorica i »STUDIO 4B« d.o.o. Podgorica, u zaštićenoj digitalnoj formi,
- Glavni projekat za stambeni objekat na urbanističkim parcelama A1-UP 10, A1-UP 11 i A1-UP 16, u zahvatu DUP-a "Zagorič 2"-izmjene i dopune, investitora »PROHOUSE« d.o.o. Podgorica & »STUDIO 4B« d.o.o. Podgorica, urađen od strane »STUDIO 4B« d.o.o. Podgorica i vodećeg projektanta koji rukovodi izradom tehničke dokumentacije u cjelini Semir Bučan, dip.ing.arh., decembar 2025.godine, u zaštićenoj digitalnoj formi,
- Izjava vodećeg projektanta Semir Bučan, dipl.ing.arh., o međusobnoj usaglašenosti svih dijelova tehničke dokumentacije, od decembra 2025.godine, za stambeni objekat na urbanističkim parcelama A1-UP 10, A1-UP 11 i A1-UP 16, u zahvatu DUP-a "Zagorič 2"-izmjene i dopune, u zaštićenoj digitalnoj formi,
- Revizija Glavnog projekta, urađena od strane "MD-MOMO" d.o.o., Berane, vodeći vršioc revizije Snežana Ralević, dipl.ing.arh., broj 135/25 od 26.12.2025.godine, u zaštićenoj digitalnoj formi,
- Ugovor o zajedničkoj gradnji sa vlasnikom zemljišta Šaković Biserka i Investitorima »STUDIO 4B« d.o.o. Podgorica i »PROHOUSE« d.o.o. Podgorica br. UZZ 711/2025 od 26.05.2025.godine, od notara Milošević Nikola iz Podgorice, u zaštićenoj digitalnoj formi,
- list nepokretnosti 1967-izvod KO:Podgorica II od 27.01.2026. godine, za kat. parcele broj 1962/7, 1962/6 i 1962/5, svojina Šaković Biserka, izdat od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Podgorica, ukupna površina katastarskih parcela 2016m<sup>2</sup>, bez tereta i ograničenja,
- Kopija katastarskog plana za katastarske parcele broj 1962/7, 1962/6 i 1962/5 KO:Podgorica II u Podgorici od 03.02.2026.godine, izdata od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Podgorica,

- Katastarska podloga za urbanističke parcele A1-UP 10, A1-UP 11 i A1-UP 16, DUP-a "Zagorič 2"-izmjene i dopune, od „GEOENGINEERING“ d.o.o. Podgorica, od 26.07.2023.godine, u zaštićenoj digitalnoj formi,
- Elaborat o inženjersko-geološkim odlikama terena, izrađen od strane "GEOPROJEKT" d.o.o. Podgorica, za urbanističke parcele A1-UP 10, A1-UP 11 i A1-UP 16, DUP-a "Zagorič 2"-izmjene i dopune, novembar 2025.godine, u zaštićenoj digitalnoj formi,
- Potvrda broj 4422 od 17.04.2026. godine, izdata od strane Agencije za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o., da je »STUDIO 4B« d.o.o. Podgorica i »PROHOUSE« d.o.o. Podgorica sa Glavnim gradom zaključilo Ugovor broj 01-018/26-2135 od 14.04.2026.godine, o regulisanju međusobnih prava i obaveza, po osnovu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, na ime izgradnje stambenog objekta, na urbanističkim parcelama A1-UP 10, A1-UP 11 i A1-UP 16, u zahvatu DUP-a "Zagorič 2"-izmjene i dopune, za 2.257,22m2 neto površine. Ugovorenu vrijednost naknade investitor je jednokratno uplatio.,
- Saglasnost na Glavni projekat za hidrotehničke instalacije za izgradnju stambenog objekta, na katastarskim parcelama broj 1962/7, 1962/6 i 1962/5 KO Podgorica II u Podgorici, urbanističke parcele UP 10, UP 11 i UP 16, u zahvatu DUP-a "Zagorič 2"-izmjene i dopune, izdata od "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica broj UPI-02-041/26-1029/2 od 19.02.2026.godine,
- Saglasnost na mjere zaštite od požara za izgradnju stambenog objekta, broj 13-UPI-236/26-1022/2 od 04.02.2026.godine, izdatu od Ministarstva unutrašnjih poslova, Direktorat za zaštitu i spašavanje,
- Saglasnost na Glavni projekat izgradnje stambenog objekta na UP 10, UP 11 i UP 16, Zona A1, DUP-a "Zagorič 2"-izmjene i dopune, izdata od Sekretarijata za saobraćaj Glavni grad Podgorica broj UPI 11-341/26-953 od 02.04.2026.godine,
- Polisa osiguranja odgovornosti ODG006657 od 15.05.2025.godine, izdata od strane "LOVCEN" a.d. Podgorica, za osiguranika »STUDIO 4B« d.o.o. Podgorica, u zaštićenoj digitalnoj formi, i
- Polisa osiguranja odgovornosti broj 6-51234 od 10.03.2025.godine, izdata od strane "UNIQA" a.d. Podgorica, za osiguranika "MD-MOMO" d.o.o. Berane, u zaštićenoj digitalnoj formi.

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 aktom broj UPI 08-332/25-1393 od 19.01.2026. godine (povratnica od 21.01.2026.godine) od nadležnog organa CEDIS d.o.o. Podgorica, zatražio mišljenje na Glavni projekat predmetnih objekata

Kako u zakonom utvrđenom roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za dostavljanje traženog dokaza, od nadležnog organa isto nije dostavljeno (povratnica od 21.01.2026.godine), to su se stekli uslovi za primjenu člana 34 stav 5 Zakona, odnosno da se smatra da su saglasni sa 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.

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.

**OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE I:**

Samira Vesnić, dipl.ing.arh.

**RUKOVODILAC SEKTORA:**

Radmila Maljević, dipl.ing.sao.

**RUKOVODILAC PRAVNOG ODELJENJA:**

Dejan Mugoša, dipl.pravnik

**Dostavljeno:**

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

  
Gavrilo Vuković, spec.sci.arh.  
**SEKRETAR**