

CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
Sekretarijat za uređenje prostora
i zaštitu životne sredine
Broj: 05-332/25-UPI-64
Cetinje, 18.09.2025.godine

Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Prijestonice Cetinje, rješavajući po zahtjevu „PROSPERITY DEVELOPMENT“ d.o.o. Cetinje i Mašanović Marka iz Cetinja, za izdavanje građevinske dozvole, na osnovu člana 32 stav 1 i 34 stav 1 Zakona o izgradnji objekata („Sl.list CG“, br. 19/25 i 92/25) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl.list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

RJEŠENJE

1. Izdaje se „PROSPERITY DEVELOPMENT“ d.o.o. Cetinje i Mašanović Marku iz Cetinja **građevinska dozvola** za izgradnju stambenog objekta, spratnosti P+2+Pk, bruto površine prizemlja 184,90m², bruto površine I sprata 184,90m², bruto površine II sprata 184,90m² i bruto površine potkrovlja 184,90m², ukupne BGP objekta 739,60m², na kat. parcelama br. 2171/1 i 2172/1 KO Cetinje I, dio UP454, u zahvatu DUP-a „Donji Kraj (Zona E)“ („Sl.list CG-opštinski propisi“, br. 18/12).

2. Glavni projekat urađen je i ovjeren elektronskim potpisima od strane „SHARH ARCHITECTURE“ d.o.o. Podgorica, glavnog i odgovornog inženjera Milana Vukasojevića, d.i.a. od 23.10.2024. u 11:23:36+02'00' i revidenta „EUROPROJEKT“ d.o.o. Podgorica (Nikola Femić) od 23.10.2024. u 11:38:12+02'00'.

3. Investitor je dužan da građenje objekta započne u roku od 2 (dvije) godine od dana izdavanja građevinske dozvole, u protivnom mu prestaje pravo građenja objekta po izdatoj građevinskoj dozvoli.

4. Investitor je dužan da na mjestu građenja objekta danom prijave početka građenja objekta istakne tablu koja sadrži sledeće podatke: broj i datum izdavanja građevinske dozvole, podatke o investitoru, projektantu, izvođaču radova, vodećem projektantu odnosno odgovornom projektantu koji rukovodi izradom glavnog projekta u cjelini, odgovornom inženjeru koji rukovodi građenjem i 3D vizuelizaciju objekta.

5. Investitor je dužan da građevinskom inspektorcu prijavi početak građenja objekta najkasnije 7 (sedam) dana prije početka građenja.

6. Investitor je dužan da završi građenje objekta u roku od 5 (pet) godina od dana izdavanja građevinske dozvole.

7. Ako se u toku građenja objekta promijeni investitor, novi investitor dužan je da, u roku od 30 dana od dana nastanka promjene, nadležnom organu za izdavanje građevinske dozvole, podnese zahtjev za izmjenu građevinske dozvole na novog investitora.

8. Izvođač radova je dužan da izvodi radove u skladu sa glavnim projektom na osnovu kojeg je izdata građevinska dozvola.

9. Investitor je dužan da prije početka korišćenja objekta podnese zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole najkasnije sedam dana od sačinjavanja izjave izvođača da je objekat izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom i glavnim projektom i da je podoban za upotrebu.

O b r a z l o ž e n j e

Investitori „PROSPERITY DEVELOPMENT“ d.o.o. Cetinje i Mašanović Marko iz Cetinja, podnio je ovom organu zahtjev br. 05-332/25-UPI-64 od 26.06.2025. godine za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju stambenog objekta, na kat. parcelama br. 2171 i 2172 KO Cetinje I.

Uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole je priložena sljedeća dokumentacija:

- Urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije br. 05-332/23-215 od 26.05.2023.godine;
- Glavni projekat urađen i ovjeren elektronskim potpisom od strane "SHARH ARCHITECTURE" d.o.o. Podgorica, glavnog i odgovornog inženjera Milana Vukasojevića, d.i.a. od 23.10.2024. u 11:23:36+02'00';
- Izvještaj o pozitivnoj reviziji glavnog projekta br. Rv 24016 od 17. maja 2025.godine, urađen od strane vodećeg i odgovornog revidenta koji je rukovodio revizijom tehničke dokumentacije Alekse Dujovića, d.i.a., ovjeren elektronskim potpisom privrednog društva "EUROPROJEKT" d.o.o. Podgorica (Nikola Femić), od 19.05.2025.godine u 09:55:23 +02'00';
- Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, urađeno od strane "SHARH ARCHITECTURE" d.o.o. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom Milana Vukasojevića; d.i.a. od 15.12.2023.godine u 10:46:31 +01'00';
- Saglasnost glavnog državnog arhitekta br. 09-332/23-10886/4 od 12.06.2024. godine na Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, na kat. parcelama br. 2171 i 2172 KO Cetinje I, UP454, u zahvatu DUP-a „Donji Kraj (Zona E)“ („Sl.list CG-opštinski propisi“, br. 18/12);
- List nepokretnosti 404-izvod, br.119-919-4729/2025 od 05.09.2025.godine kao dokaz o ustanovljavanju stvarne službenosti prolaza preko kat. parcela br. 2173/2 i 2173/3 KO Cetinje I;
- Polisa osiguranja od odgovornosti projektanta glavnog projekta za „SHARH ARCHITECTURE“ d.o.o. Podgorica, br. 6-50252 od 05.12.2024.godine, izdata od strane „UNIQA neživotno osiguranje“ a.d. Podgorica i
- Polisa osiguranja od odgovornosti revidenta glavnog projekta za „EUROPROJEKT“ d.o.o. Podgorica, br. 6-50850 od 03.02.2025.godine, izdata od strane „UNIQA neživotno osiguranje“ a.d. Podgorica.

Po službenoj dužnosti pribavljeno je:

- Dokaz o pravu svojine-list nepokretnosti 1323-prepis, br. 119-919-3709/2025 od 16.07.2025.godine i list nepokretnosti 404-izvod, br.119-919-3711/2025 od 16.07.2025.godine, izdati od strane Uprave za nekretnine-Područna jedinica Cetinje;
- Saglasnost DOO „Vodovod i kanalizacija“ Cetinje na glavni projekat hidrotehničkih instalacija vodovoda i kanalizacije, br. 2090 od 22.07.2025.godine;
- Saobraćajna saglasnost izdata od strane Sekretarijata za stambeno komunalne poslove i saobraćaj, br.016-335/25-UPI-64 od 20.08.2025.godine;
- Saglasnost na mjere zaštite od požara, izdata od strane Ministarstva unutrašnjih poslova-Direktorata za zaštitu i spašavanje, br.13-236/25-UPI-17240/2 od 01.08.2025.godine;
- Saglasnost na glavni projekat elektroinstalacija jake struje, izdata od strane Crnogorskog elektrodistributivnog sistema- „CEDIS“ d.o.o. Podgorica, br. 30-20-026333 od 29.07.2025.godine;
- Rješenje o utvrđivanju visine naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br. 05-332/25-UPI-65 od 31.07.2025. godine sa dokazom o uplati – izvod br.3 Ziraat banke od 30.07.2025. godine.

Aktom br. 05-332/25-UPI-64 od 07.05.2025. godine ovaj organ uputio je zahtjev Agenciji za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost, za davanje saglasnosti na revidovani glavni projekat. Kako isti u zakonskom roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva nijesu dostavili traženu saglasnost (povratnica kao dokaz o prijemu od 17.07.2025.godine), stekli su se uslovi za primjenu člana 34 stav 5 Zakona o izgradnji objekata, odnosno smatra se da su saglasni sa revidovanim glavnim projektom.

Rješenjem br. 05-332/25-UPI-64 od 10.07.2025.godine ovaj organ je prekinuo postupak izdavanja građevinske dozvole za izgradnju stambenog objekta na kat. parcelama br. 2171 i 2172 KO Cetinje I, u zahvatu DUP-a „Donji Kraj (Zona E)“ („Sl.list CG-opštinski propisi“, br. 18/12), do ustanovljavanja prava službenosti prolaza na kat. parcelama br. 2173/2 i 2173/3 KO

Cetinje I, kod nadležne Direkcije za imovinu i zaštitu imovinsko pravnih interesa Prijestonice Cetinje.

Kako je od strane investitora dostavljen dokaz o ustanovljavanju prava službenosti prolaza na kat. parcelama br. 2173/2 i 2173/3 KO Cetinje I-list nepokretnosti 404-izvod, br.119-919-4729/2025 od 05.09.2025.godine, to su se stekli uslovi da se predmetni postupak nastavi.

U daljem postupku ovaj sekretarijat razmotrio je podnijeti zahtjev sa priloženom i pribavljenom dokumentacijom i našao da je isti osnovan, a ovo iz sljedećih razloga:

Članom 32 stav 1 Zakona o izgradnji objekata propisano je da građevinsku dozvolu za građenje objekata izdaje organ lokalne uprave, osim za objekte iz stava 2 ovog člana.

Članom 34 stav 1 navedenog zakona propisano je da se građevinska dozvola, osim za porodičnu stambenu zgradu, izdaje 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 i 7) dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta i revidenta glavnog projekta.

Stavom 3 istog člana Zakona utvrđeno je, između ostalog, da dokumentaciju iz stava 1 tač. 4, 5 i 6 ovog člana pribavlja nadležni organ za izdavanje građevinske dozvole, po službenoj dužnosti, dok je stavom 5 istog člana zakona propisano da ako organi za tehničke uslove ne dostave dokumentaciju iz stava 1 tač. 4 i 6 ovog člana, u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za njihovo dostavljanje, smatraće se da su saglasni sa glavnim projektom.

Članom 41 istog Zakona propisano je da se na dijelu urbanističke parcele može graditi ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu, u zavisnosti od namjene, umanjuju za nedostajući dio urbanističke parcele i da je ispunjen uslov minimalne površine urbanističke parcele shodno planiranoj namjeni.

Na osnovu izloženog, shodno članu 34 stav 1 Zakona o izgradnji objekata, utvrđeno je da su ispunjeni uslovi za izdavanje građevinske dozvole, pa je odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

Uputstvo o pravnoj zaštiti: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Prijestonice u roku od 15 dana od dana prijema istog. Žalba se podnosi preko ovog Sekretarijata u dva primjerka, taksirana sa 4€ a.t.

Obradile:

Marija Milošević, dipl.ing.građ.

Ana Lagator, samostalna savjetnica I

Ivana Božozan, samostalna savjetnica II

Marija PROROČIĆ, Mast.inž.arh.
Sekretarka

Dostavljeno:

- Investitorima „PROSPERITY DEVELOPMENT“ d.o.o. Cetinje i Mašanović Marku, Petrogradska 27 Cetinje,
- Ministarstvu prostornog planiranja i urbanizma - Direktoratu za inspekcijski nadzor, IV Proleterske brigade 19, Podgorica,
- Komunalnoj inspekciji Prijestonice,
- Sekretarijatu,
- Arhivi.