



Crna Gora
OPŠTINA ROŽAJE

Adresa Sekretarijata
Ul.M.Tita br.1 ,84310 Rožaje
tel:+38251275-445
mail:urbanizamrozaje@t-com.me

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora
Br.UPI-07-333/25-129/1

14.05.2025.god.

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Rožaje, rješavajući po zahtjevu Kalač (Džemal) Naile iz Rožaja, broj UPI-07-333/25-129 od 14.04.2025.godine, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju turističkih objekata – turističkog kampa, na osnovu Lokalne studije lokacije „Hajla i Štedim“ („Sl.list CG – opštinski propisi“ br.22/18 i 36/18), člana 31, 32, 34 i 35 Zakona o izgradnji objekata („Sl.list Crne Gore“ br.19/25), a u vezi sa članom 18, 46 i 116 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“ broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) **donosi:**

RJEŠENJE

1. IZDAJE SE Kalač (Džemal) Naili iz Rožaja, građevinska dozvola za izgradnju turističkih objekata – turističkog kampa, objekat br.1 spratnosti P+0 i objekat br.2 spratnosti P+0, na dijelu katastarske parcele br.11/14/3 KO Daciće, odnosno na dijelu urbanističke parcele UPBA30 u zahvatu Lokalnoj studiji lokacije „Hajla i Štedim“ („Sl.list CG – opštinski propisi“ br.22/18 i 36/18), upisana u Posjedovni List - prepis br.302 KO Daciće na ime Kalač (Selim) Džemal sopstvenik posjednik obim prava 1/1.

Turistički objekti – turistički kamp je neto površine:

Objekat broj 1 P=39,35 m²

Objekat broj 2 P=39,35 m²

Ukupne površine P=78,70m²

2. Radovi na izgradnji turističkih objekata će se izvoditi prema Revidovanom Glavnom projektu koji je urađen od strane d.o.o. „Arhimex“ Rožaje i Izvještaju Revizije Glavnog projekta turističkih objekata-turističkog kampa, urađen od strane d.o.o.„Medmex Architects“ Rožaje, broj izvještaja: 26-1/24 od 26.01.2024.godine.

3. 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, revidentu, privrednom društvu, pravnom licu odnosno preduzetniku koje gradi objekat (u daljem tekstu: izvođač radova), privrednom društvu, pravnom licu odnosno preduzetniku koje obavlja stučni 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.

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

5. Investitor je dužan da završi građenje objekta u roku od 5 (pet) godina od dana izdavanja građevinske dozvole. Ukoliko u ostavljenom roku investitor ne završi građenje objekta, 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.

6. Investitor je dužan da prije korišćenja objekta podnese zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole.

O b r a z l o ž e n j e

Kalač (Džemal) Naila iz Rožaja, obratila se ovom Sekretarijatu zahtjevom broj UPI-07-333/25-129 od 14.04.2025.godine, za izgradnju turističkih objekata – turističkog kampa, na dijelu katastarske parcele br.11/14/3 KO Daciće, odnosno na dijelu urbanističke parcele UPBA30 u zahvatu Lokalnoj studiji lokacije Hajla i Štedim („Sl.list CG – opštinski propisi“ br.22/18 i 36/18), upisana u Posjedovni List - prepis br.302 KO Daciće na ime Kalač (Selim) Džemal sopstvenik posjednik obim prava 1/1.

Razmatrajući spise predmeta, utvrđeno je da je dostavljena i pribavljena sledeća dokumentacija:

- Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju turističkog objekta T3 (kamp) izdati od strane Sekreterijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine br.UPI06-332/23-578/1 od 26.12.2023.godine.
- Revidovan Glavni projekat za izgradnju turističkih objekata – turističkog kampa, koji je urađen od strane d.o.o.„Arhimex“ Rožaje,
- Saglasnost na idejni projekat izdata od Službe glavnog gradskog arhitekta br.UPI-13-041/24-4/1 od 18.01.2024.godine,
- Izjava projektanta da je projekat urađen u skladu sa zakonom izdata od strane d.o.o.„ Arhimex“ od januara 2024.godine.
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o.„Arhimex“ Rožaje izdata od „Sava osiguranje“ od 07.05.2024.godine. Broj polise 00253184.
- Revidovan Glavni projekat Konstrukcije za izgradnju turističkih objekata – turistički kamp koji je urađen od strane d.o.o.„s2 plan“ Rožaje,
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o.„ s2 plan“ Rožaje izdata od „Sava osiguranje“ od 07.09.2024.godine. Broj polise 00267527.
- Izveštaj o reviziji Glavnog projekta turistički objekti- turistički kamp, koji je urađen od strane d.o.o. „Medmex Architects“ Rožaje,
- Izjava Revidenta da se na osnovu Glavnog projekta može graditi objekat, izdata od strane d.o.o.„ Medmex Architects“ Rožaje, od 02.04.2025.godine.
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o.„ Medmex Architects“ Rožaje izdata od „Sava osiguranje“ od 08.04.2024.godine. Broj polise 00250005.
- Revidovan Glavni projekat turistički objekti- turistički kamp, Elektroinstalacije jake struje koji je urađen od strane d.o.o.„ Franca inženjering“ Bijelo Polje.
- Revidovan Glavni Elektrotehnički projekat fotonaponskog sistema objekta 1 i 2 za izgradnju turističkog objekta - turističkog kampa urađen od strane d.o.o.„ Franca inženjering“ Bijelo Polje.
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o.„ Franca inženjering“ Bijelo Polje, izdata od strane „Sava osiguranje“ od 27.03.2025.godine. Broj polise 00287537.
- Saglasnost od vlasnika katastarske parcele br.11/14/3 KO Daciće, Kalač Džemala ovjerena od Notara Kardović Musić Maide OV br.6773/2023 od 29.12.2023.godine.
- List Nepokretnosti –prepis br.302 KO Daciće izdat od Uprave za nekretnine P.J.Rožaje,
- Obračun naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za izgradnju turističkih objekata, izdato od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine br.UPI06-332/24-34/1 od 30.01.2024.godine.
- Rješenje o visini naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za izgradnju turističkih objekata-turistički kamp br.UPI 06-332/24-34/2 od 31.01.2024.godine, izdato od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.
- Uvjerenje izdato od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine da je izmiren celokupni iznos naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br.UPI06-332/24-59/1 od 25.03.2024.godine.
- Saglasnost na Revidovani Glavni projekat izdata od strane DOO„Vodovod i kanalizacija“ Rožaje, br.05-16-63 od 31.01.2024.
- Saobraćajna saglasnost izdata od strane Direkcije za investicije, izgradnju i saobraćaj, br.UPI 14-341/24-21/1 od 31.01.2024.godine.
- Pozitivno mišljenje na Glavni projekat elektroinstalacija jake struje izdato od strane DOO Crnogorski elektrodistributivni sistem, br.30-20-03-606 od 17.04.2024.godine.
- Mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu broj 06-322/24-93/1 od 26.02.2024.godine, izdato od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Rožaje.

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora razmotrio je podnijeti zahtjev za izgradnju turističkih objekata – turističkog kampa sa priloženom dokumentacijom, pa je našao da je isti osnovan, a ovo sa sledećih razloga:

Član 31 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG " br.19/2025) propisuje da se građenje objekta može započeti na osnovu građevinske dozvole.

Član 32 stav 1 Zakona o izgradnji objekata propisuje da građevinsku dozvolu izdaje organ lokalne uprave, osim za objekte iz stava 2 ovog člana, dok je stavom 3 istog člana propisano da se građevinska dozvola izdaje rješenjem.

Članom 34 stav 1 Zakona o izgradnji objekata propisano je da se osim za porodičnu stambenu zgradu, građevinska dozvola 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 mnogorskog 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 je propisano 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, a stavom 4 istog člana je propisano da se 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.

Dok je članom 35 Zakona o izgradnji objekata propisan između ostalog da se građevinska dozvola izdaje u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva.

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 čl. 32, 34 i 35 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“ br.19/25).

Na osnovu izloženog, a shodno gore citiranim članovima Zakona o izgradnji objekata, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

Uputstvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru opštine Rožaje u roku od 15 dana od dana prijema ovog rješenja, preko ovog organa.

Obradivači:

Alisa Ećo, dipl.ing.grad.

Elvira Škrijelj

Elvira Škrijelj, dipl.pravnica

Ismet Hadžić



Dostavljno:

- 1.Podnosiocu zahtjeva,
- 2.Građevinskoj inspekciji,
- 3.Predmetu i
- 4.Arhivi