



Crna Gora
OPŠTINA ROŽAJE

Adresa Sekretarijata
Ul.M.Tita br.1 ,84310 Rožaje
tel:+38251275-445

mail:urbanizamrožaje@t-com.me

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora
Br.UPI-07-333/25-137/1

11.06.2025.godine

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Rožaje, rješavajući po zahtjevu DOO „AK Invest“ iz Rožaja, broj UPI-07-333/25-137 od 18.04.2025.godine za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju stambeno - poslovnog objekta, u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Suho Polje“ („Sl.list CG – opštinski propisi“ br.36/15), na osnovu 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 DOO „AK Invest“ Rožaje građevinska dozvola za izgradnju stambeno - poslovnog objekta, (lamela C) spratnosti Po+Pr+4+Pk i (lamela B) pomoćnog objekta – garaža Po+0, na katastarskim parcelama br.38/2 i 39/1 KO Ibarac I, odnosno na urbanističkoj parceli UP207 u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Suho Polje“ („Sl.list CG – opštinski propisi“ br.36/15), upisana u List Nepokretnosti-prepis br.187 KO Ibarac I na ime Gusinjac (Mehdija) Enes sukorišćenje obim prava 1/3, Gusinjac (Mehdija) Erhan sukorišćenje obim prava 1/3, Gusinjac (Mehdija) Erkan sukorišćenje obim prava 1/3 Opština Rožaje svojina obim prava 1/1, u ulici „Suhopoljska“ u Rožajama.

Lamela C Stambeno - poslovni objekat spratnosti Po+Pr+4+Pk je neto površine:

Prizemlje	P=396,89 m ²
Sprat I	P=422.62 m ²
Sprat II	P=422.62 m ²
Sprat III	P=422.62 m ²
Sprat IV	P=422.62 m ²
Potkrovlje	P=422.62 m ²
Ukupno	P=2927.66m²

Lamela B Pomoćni objekat Garaža spratnost Po+0 je neto površine:

Podrum P= 362.15m²

2. Radovi na izgradnji stambeno - poslovnog objekta će se izvoditi prema Revidovanom Glavnom projektu koji je urađen od strane d.o.o. „Acos“ Rožaje i Izvještaju Revizije Glavnog projekta stambeno-poslovnog objekta, urađen od strane d.o.o. „Medmex Architects“ Rožaje, broj izvještaja: 806-11/24 od 09.11.2024.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 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.

4. Investitor je dužan da građevinskom inspektor prijaviti početak građenja objekta najkasnije sedam dana prije početka građenja.
5. 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 izdanoj građevinskoj dozvoli.
6. 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 revidiranog glavnog projekta na osnovu kojeg je izdata građevinska dozvola, kao i da kontinuirano održava gradilište do pribavljanja upotrebne dozvole.
7. 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

DOO „AK Invest“ Rožaje, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom broj UPI-07-333/25-137 od 18.04.2025. godine, za izgradnju stambeno- poslovnog objekta, (lamela C) spratnosti Po+Pr+4+Pk i (lamela B) pomoćni objekat – garaža Po+0, na katastarskim parcelama br.38/2 i 39/1 KO Ibarac I, odnosno na urbanističkoj parceli UP207 definisane u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Suho Polje“ („Sl.list CG – opštinski propisi“ br.36/15), upisana u List Nepokretnosti -prepis br.187 KO Ibarac I na ime Gusinjac (Mehdija) Enes sukorišćenje obim prava 1/3, Gusinjac (Mehdija) Erhan sukorišćenje obim prava 1/3, Gusinjac (Mehdija) Erkan sukorišćenje obim prava 1/3 Opština Rožaje svojina obim prava 1/1, u ulici „Suhopoljska“ u Rožajama.

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

- Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju stambeno – poslovnog objekta izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine br.UPI06-332/22-41/3 od 09.02.2022.godine.
- Revidovan Glavni projekat Opšta dokumentacija i Arhitektura za izgradnju stambeno - poslovnog objekta koji je urađen od strane d.o.o.„Acos“ Rožaje,
- Revidovan Glavni projekat Konstrukcije I za izgradnju stambeno - poslovnog objekta koji je urađen od strane d.o.o.„Acos“ Rožaje,
- Revidovan Glavni projekat Vodovod i Kanalizacija za izgradnju stambeno - poslovnog objekta koji je urađen od strane d.o.o.„Acos“ Rožaje,
- Saglasnost na idejni projekat izdata od Službe glavnog gradskog arhitekta br.UPI-13-041/24-67/3 od 26.07.2024.godine,
- Izjava odgovornog inženjera da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima izdata od strane d.o.o.„Acos“ od oktobra 2024.godine,
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o.„Acos“ Rožaje izdata od „Lovćen osiguranje“ od 01.08.2024.godine. Broj polise ODG005732.
- Izveštaj o reviziji Glavnog projekta stambeno - poslovnog objekta koji je urađen od strane d.o.o. „Medmex Architects“ Rožaje. Broj izveštaja 806-11/24 od 09.11.2024.godine.
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o.„ Medmex Architects“ Rožaje izdata od „Sava osiguranje“ od 08.04.2025.godine. Broj polise 00290737.
- Revidovan Glavni projekat Elektroinstalacije slabe struje koji je urađen od strane d.o.o.„ Franca Inženjering“ Bijelo Polje.
- Revidovan Glavni projekat Elektroinstalacije jake struje koji je 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 27.03.2024.godine. Broj polise 00247247.
- Revidovan Elaborat zaštite i zdravlja na radu koji je urađen od strane d.o.o.„ D&D ING“ Berane.
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o.„ D&D ING“ Berane, izdata od strane „Sava osiguranje“ od 12.08.2024.godine. Broj polise 00265565 .
- Revidovan elaborat Energetske efikasnosti, urađen od strane d.o.o.„Acos“ Rožaje,

- Revidovan elaborat Zaštite od požara, urađen od strane d.o.o. "Larsfire" Podgorica. Elaborat broj:305-09 od oktobra 2024.godine,
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o. "Larsfire" Podgorica, izdata od strane "Sava osiguranje" od 23.08.2024.godine. Broj polise 00266456.
- Izvještaj o reviziji elaborata Zaštite od požara, urađen od strane d.o.o. "Decom Group" Podgorica. Broj izvještaja: TD0531024,
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o. "Decom group" Podgorica, izdata od strane "Grawe osiguranje" od 10.05.2024.godine. Broj polise ME8000741,
- Revidovan Glavni projekat Mašinski projekat ventilacije i odimljavanja, urađen od strane d.o.o. "Cema" Podgorica,
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o. "Cema" Podgorica, izdata od strane "Unika osiguranje" od 07.02.2025.godine. Broj polise 6-50873,
- Izvještaj Revizora za fazu Mašinski projekat ventilacije i odimljavanja, urađen od strane d.o.o. "Kov – Atelje" Nikšić od 08.10.2024.godine,
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o. "Kov – Atelje" Nikšić, izdata od strane "Sava osiguranje" od 23.03.2025.godine. Broj polise 00288807,
- Izjava od vlasnika katastarskih parcela br.39/1 i 38/2 KO Ibarac I, ovjerene od Notara Kardović Musić Maide, pod bojem UZZbr.256/2025.
- List Nepokretnosti –prepis br.187 KO Rožaje izdat od Uprave za nekretnine P.J.Rožaje, sa upisanom izjavom od vlasnika katastarskih parcela br.39/1 i 38/2 KO Ibarac I, ovjerene od Notara Kardović Musić Maide, pod bojem UZZbr.256/20 u G listu.
- Kopija plana izdata od Uprave za nekretnine P.J. Rožaje, za kat. parcelu br.39/1 i 38/2 KO Rožaje,
- Izjava urađena od strane d.o.o. "Geo friends" Podgorica. Br.37 od 10.08.2022.godine.
- Rješenje br.UPI 06-332/24-558/1 od 26.11.2024.godine, da se ne naplaćuje naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za izgradnju pomoćnog objekta – podzemne garaže Lamela B, izdato od Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora.
- Obračun naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za izgradnju stambeno-poslovnog objekta (Lamela C), izdato od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora br.UPI06-332/24-550/1 od 20.11.2024.godine.
- Rješenje o visini naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br.UPI 06-332/24-550/2 od 20.11.2024.godine, izdato od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora.
- Uvjerjenje izdato od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora da je izmiren celokupni iznos naknade br.UPUV06-332/24-269/1 od 06.12.2024.godine.
- Pozitivno mišljenje na Glavni projekat elektroinstalacija jake struje broj 30-20-03-153 od 22.01.2025.godine, izdato od strane Crnogorskog elektrodistributivnog sistema Crne Gore- CEDIS.
- Saglasnost izdata od DOO "Vodovod i kanalizacija" Rožaje, br.05-16-1029 od 12.11.2024.
- Saobraćajna saglasnost izdata od strane Sekretarijata za stambeno komunalne poslove i saobraćaj opštine Rožaje, br.UPI16-341/24-43/1 od 20.11.2024.godine.
- Rješenje broj UPI07-322/25-142/4 od 05.05.2025.godine izdaro od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Rožaje, da nije potrebna izrada Elaborata procjene uticaja na životnu sredinu

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora razmotrio je podnijeti zahtjev za izgradnju stambeno-poslovnog objekta 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 objekta 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 objekta 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 mogorskog 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.

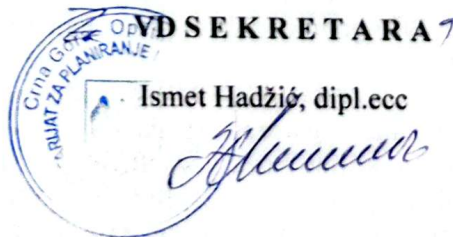
Uputstvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru opštine Rožaje u roku od 15 dana od dana prijema ovog rješenja, preko ovog organa, taksirana sa 4 eura administrativne takse.

Obradivači:

Alisa Eto, dipl.ing.građ.

[Signature]
Elvira Škrijeli, dipl.pravnica

[Signature]



Dostavljno:

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