



Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora
Br.UPI-07-333/25-138/1

18.06.2025.god.

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Rožaje, rješavajući po zahtjevu Kalač (Šemso) Šeka iz Rožaja, broj UPI-07-333/25-138 od 21.04.2025.godine, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju turističkog objekta, u skadu sa Prostorno-urbanističkim planom opštine Rožaje („Sl.list CG – opštinski propisi“ br.31/12 i 02/17), 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 Kalač (Šemso) Šeku iz Rožaja, građevinska dozvola za izgradnju turističkog objekta spratnosti P+Pk, na katastarskoj parceli br.2717/10 KO Rožaje, u skadu sa Prostorno-urbanističkim planom opštine Rožaje („Sl.list CG – opštinski propisi“ br.31/12 i 02/17), upisana u List Nepokretnosti- prepis br.1906 KO Rožaje, na ime Kalač (Šemso) Šeko osnov prava svojina obim prava 1/1.

Turistički objekat – je neto površine:

Prizemlje P=64,09 m²

Potkrovlje P=27,98 m²

Ukupne površine P=92,07m²

2. Radovi na izgradnji turističkih objekata će se izvoditi prema Revidovanom Glavnom projektu koji je urađen od strane d.o.o. „Studio R.A.F.F.“ Budva i Izvještaju Revizije Glavnog projekta turističkog objekta, urađen od strane d.o.o. „Acos“ Rožaje, broj izvještaja: R/10/2024 od 17.05.2024.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 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 (Šemso) Šeko iz Rožaja, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom broj UPI-07-333/25-138 od 21.04.2025.godine, za izgradnju turističkog objekta, na katastarskoj parceli br.2717/10 KO Rožaje, u skadu sa Prostorno-urbanističkim planom opštine Rožaje („Sl.list CG – opštinski propisi“ br.31/12 i 02/17), upisana u List Nepokretnosti- prepis br.1906 KO Rožaje, na ime Kalač (Šemso) Šeko osnov prava svojina obim prava 1/1.

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

- Urbanističko tehnički uslovi izdati od strane Sekreterijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine br.UPI06-332/24-110/2 od 06.03.2024.godine.
- Revidovan Glavni projekat Opšta dokumentacija za izgradnju turističkog objekta, koji je urađen od strane d.o.o.,Studio R.A.F.F.“ Budva,
- Revidovan Glavni projekat Uređenje terena za izgradnju turističkog objekta, koji je urađen od strane d.o.o.,Studio R.A.F.F.“ Budva,
- Revidovan Glavni projekat Arhitekture za izgradnju turističkog objekta, koji je urađen od strane d.o.o.,Studio R.A.F.F.“ Budva,
- Revidovan Glavni projekat Vodovoda i Kanalizacije za izgradnju turističkog objekta, koji je urađen od strane d.o.o.,Studio R.A.F.F.“ Budva,
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o.,Studio R.A.F.F.“Budva, izdata od „Sava osiguranje“ od 22.01.2025.godine. Broj polise 00240069.
- Revidovan Glavni projekat Konstrukcije za izgradnju turističkog objekta, koji je urađen od strane d.o.o.,Bihor Ing.“ Podgorica,
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o.,Bihor Ing“ Podgorica, izdata od „Sava osiguranje“ od 31.01.2025.godine. Broj polise 00243014.
- Saglasnost na idejni projekat izdata od Službe glavnog gradskog arhitekta br.UPI-13-041/24-16/1 od 29.03.2024.godine,
- Izveštaj o reviziji Glavnog projekta turistički objekat, koji je urađen od strane d.o.o. „Acos“ Rožaje. Broj izveštaja:R/10/2024 od 17.05.2024.godine.
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o.“Acos“ Rožaje izdata od „Lovćen osiguranje“ od 01.06.2025.godine. Broj polise ODG006681.
- Revidovan Glavni projekat turistički objekat Električne instalacije jake struje koji je urađen od strane d.o.o.“ Montecontrol“ Podgorica.
- Revidovan Glavni projekat turistički objekat Električne instalacije slabe struje koji je urađen od strane d.o.o.“ Montecontrol“ Podgorica.
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o.“ Montecontrol“ Podgorica, izdata od strane „Lovćen osiguranje“ od 26.05.2025.godine. Broj polise ODG006674.
- Izjava revidenta DOO „ACOS“ Rožaje od 17.05.2024.godine, da se na osnovu glavnog projekta može graditi turistički objekat,
- List Nepokretnosti –prepis br.1906 KO Rožaje,
- Obračun naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za izgradnju turističkog objekata, izdato od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine br.UPI06-332/24-220/1 od 06.05.2024.godine.
- Rješenje o visini naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za izgradnju turističkog objekta br.UPI 06-332/24-220/2 od 07.05.2024.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.UPI06-332/24-49/1 od 08.05.2024.godine.
- Saglasnost na Revidovani Glavni projekat izdata od strane DOO“Vodovod i kanalizacija“ Rožaje, za turistički objekat br.05-16-380 od 09.05.2024. godine.
- Saobraćajna saglasnost izdata od strane Direkcije za investicije, izgradnju i saobraćaj, br.UPI 14-341/24-57/1 od 29.04.2024.godine.
- Pozitivno mišljenje na Glavni projekat elektroinstalacija jake struje izdato od strane DOO Crnogorski elektrodistributivni sistem, br.30-20-03- 851 od 16.05.2024.godine.
- Mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu broj 03-D-1107/2 od 25.03.2024.godine, izdato od strane Agencije za zaštitu životne sredine – Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti.

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora razmotrio je podnijeti zahtjev za izgradnju turističkog objekta sa priloženom dokumentacijom, pa je našao da je isti osnovan, a ovo sa sledećim 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 rnogorskog 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.građ.

Elvira Škrijelj, dipl.pravnica



VD. SEKRETARA

Ismet Hadžić, dipl.ecc

Dostavljno:

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