



Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora  
Br.UPI-07-333/25-158/1

12.06.2025.god.

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Rožaje, rješavajući po zahtjevu Opštine Rožaje–Direkcija za investicije i razvojne projekte, broj UPI-07-333/25-158 od 28.04.2025.godine, za izdavanje građevinske dozvole za rekonstrukciju sportskih terena JU OŠ Mustafa Pećanin Rožaje, u skladu sa Prostorno-urbanističkim planom opštine Rožaje („Sl.list CG – opštinski propisi“ br.31/12 i 02/17), 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** Opštini Rožaje – Direkciji za investicije i razvojne projekte, građevinska dozvola za rekonstrukciju sportskih terena JU OŠ Mustafa Pećanin Rožaje na katastarskoj parceli br.860 KO Rožaje, upisana u Listu nepokretnosti-prepis broj 1360, na ime Crna Gora- svojina obim prava 1/1, JU OŠ Mustafa Pećanin Rožaje, upravljanje obim prava 1/1, Vlada Crne Gore raspolaganje obim prava 1/1, u skladu sa Prostorno-urbanističkim planom opštine Rožaje („Sl.list CG – opštinski propisi broj 31/12 i 02/17)
2. Radovi na rekonstrukciji sportskih terena JU OŠ Mustafa Pećanin Rožaje će se izvoditi prema Revidovanom Glavnom projektu koji je urađen od strane d.o.o. „Biro 81000“ Podgorica i Izvještaju Revizije Glavnog projekta za rekonstrukciju sportskih terena JU OŠ Mustafa Pećanin Rožaje, urađena od strane d.o.o.„Spitfajer“ Podgorica, broj izvještaja: R 48/25 od februara 2025.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.

## Obrazloženje

Opštine Rožaje – Direkcija za investicije i razvojne projekte, obratila se ovom Sekretarijatu zahtjevom broj UPI-07-333/25-158 od 28.04.2025.godine, za rekonstrukciju sportskih terena JU OŠ Mustafa Pećanin Rožaje na katastarskoj parceli br.860 KO Rožaje, upisana u List Nepokretnosti - prepis br.1360 KO Rožaje na ime Crna Gora svojina obim prava 1/1, JU OŠ Mustafa Pećanin Rožaje upravljanje obim prava 1/1, Vlada Crne Gore raspolaganje obim prava 1/1, u skadu sa Prostorno- urbanističkim planom opštine Rožaje („Sl.list CG – opštinski propisi“ br.31/12 i 02/17)

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

- Urbanističko tehnički uslovi za rekonstrukciju sportskih terena JU OŠ Mustafa Pećanin Rožaje izdati od strane Sekreterijata za planiranje i uređenje prostora UPI06-332/24-562/2 od 12.12.2024.godine.
- List Nepokretnosti –prepis br.1360 KO Rožaje izdat od Uprave za nekretnine P.J.Rožaje,
- Kopija plana za katastarsku parcelu br.860 KO Rožaje, izdata od strane Uprave za nekretnine PJ Rožaje.
- Revidovan Glavni projekat – opšta dokumentacija za projekat rekonstrukcije sportskih terena JU OŠ Mustafa Pećanin Rožaje, koji je urađen od strane d.o.o.„Biro 81000“ Podgorica,
- Revidovan Glavni projekat – Arhitektonski projekat sa uređenjem terena za projekat rekonstrukcije sportskih terena JU OŠ Mustafa Pećanin Rožaje, koji je urađen od strane d.o.o.„Biro 81000“ Podgorica,
- Revidovan Glavni projekat – Hidrotehničke instalacije za projekat rekonstrukcije sportskih terena JU OŠ Mustafa Pećanin Rožaje, koji je urađen od strane d.o.o.„Biro81000“ Podgorica,
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o.„Biro 81000“ Podgorica izdata od „Sava osiguranje“ od 03.08.2024.godine. Broj polise 00226211.
- Revidovan Glavni projekat – Konstrukcije za projekat rekonstrukcije sportskih terena JU OŠ Mustafa Pećanin Rožaje, koji je urađen od strane d.o.o.„Kat“ Nikšić,
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o.„Kat“ Nikšić izdata od „Sava osiguranje“ od 03.08.2024.godine. Broj polise 00205144.
- Revidovan Glavni projekat – Elektrotehnički projekat – jaka struja za projekat rekonstrukcije sportskih terena JU OŠ Mustafa Pećanin Rožaje, koji je urađen od strane d.o.o.„Intecon“ Podgorica,
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o.„Intecon“ Podgorica izdata od „Lovćen osiguranje“ od 12.04.2024.godine. Broj polise ODG005319.
- Izvještaj o reviziji Glavnog projekta za projekat rekonstrukcije sportskih terena JU OŠ Mustafa Pećanin Rožaje, koji je urađen od strane d.o.o.„Spitfajer“ Podgorica. Broj izvještaja: R 48/25 od februara 2025.godine.
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o.„Spitfajer“ Podgorica izdata od „Generali osiguranje“ od 29.04.2024.godine. Broj polise 7766104.
- Saobraćajna saglasnost izdata od strane Sekretarijata za stambeno komunalne poslove i saobraćaj opštine Rožaje, br.UPI 08-341/25-76/1 od 12.03.2025.godine.
- Saglasnost na Revidovani Glavni projekat izdata od strane DOO „Vodovod i kanalizacija“ Rožaje, br.05-16-134 od 03.03.2025.godina.
- Saglasnost na idejno rješenje izdato od Službe glavnog gradskog arhitekta br.04-019/25-14 od 17.03.2025.godine,
- Rješenje o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za rekonstrukcije sportskih terena JU OŠ Mustafa Pećanin Rožaje br.UPI 07-332/25-64/1 od 03.03.2025.godine, izdato od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora razmotrio je podnijeti zahtjev za rekonstrukcije sportskih terena JU OŠ Mustafa Pećanin 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.

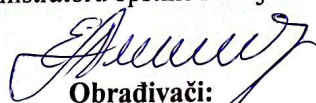
Ako organi za tehničke uslove ne dostave dokumentaciju iz stava 1 tač. 4 i 6 i stava 2 tač. 4 i 6 ovog člana, u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za njihovo dostavljanje, smatraće se da su saglasni sa revidovanim glavnim projektom odnosno glavnim projektom.

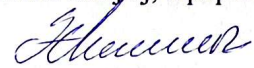
Dok je članom 35 Zakona o izgradnji objekata propisan između ostalog da se građevinska dozvola izdaje u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva.

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.

  
**Obrađivači:**  
Alisa Eco, dipl.ing.grad.

Elvira Škrijelj, dipl.pravnica  




**Dostavljno:**

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