



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-07-333/25-200/6

30.06.2025.godine

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Rožaje, rješavajući po zahtjevu DOO „IMPEX MONTENEGRO“ iz Rožaja, broj UPI-07-333/25-200 od 30.05.2025.godine za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju stambenog objekta u okviru Prostorno urbanističkog plana opštine Rožaje („Sl.list CG – opštinski propisi“ br.31/12 i 2/17), 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 DOO „IMPEX MONTENEGRO“ Rožaje građevinska dozvola za izgradnju stambenog objekta, spratnosti Po+Pr+4S, na katastarskim parcelama br.1190/5, 1190/6, 1190/7, 1191/8, 1191/9, 1191/10, 1195/21, 1195/22 i 1195/23 KO Ibarac I, upisane u List Nepokretnosti – prepis br.1457 na ime d.o.o.Impex Montenegro Rožaje osnov prava svojina obim prava 1/1, u naselje Rasadnik u Rožajama u okviru Prostorno urbanističkog plana opštine Rožaje („Sl.list CG – opštinski propisi“ br.31/12 i 2/17).

Stambeni objekat spratnosti Po+Pr+4S je neto površine:

Podrum	P=382,99 m ²
Prizemlje	P=345,03 m ²
Sprat I	P=356,75 m ²
Sprat II	P=347,96 m ²
Sprat III	P=356,75 m ²
Sprat IV	P=347,96 m ²

Ukupno P=2137,44m²

- Radovi na izgradnji stambenog objekta će se izvoditi prema Revidovanom Glavnom projektu koji je urađen od strane d.o.o. „Acos“ Rožaje i Izvještaju o Reviziji Glavnog projekta stambenog objekta, urađen od strane d.o.o. „Medmex Architects“ Rožaje, broj izvještaja: 238-5/25 od 28.05.2025.godine.
- 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.
- Investitor je dužan da građevinskom inspektoru prijavi početak građenja objekta najkasnije sedam dana prije početka građenja.
- 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.

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 revidovanog 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 „IMPEX MONTENEGRO“ Rožaje, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom broj UPI-07-333/25-200 od 30.05.2025.godine, za izgradnju stambenog objekta spratnosti Po+Pr+4S na katastarskim parcelama br.1190/5, 1190/6, 1190/7, 1191/8, 1191/9, 1191/10, 1195/21, 1195/22 i 1195/23 KO Ibarac I, upisane u List Nepokretnosti – prepis br.1457 na ime d.o.o.Impex Montenegro Rožaje osnov prava svojina obim prava 1/1, u naselje Rasadnik u rožajama u okviru Prostorno urbanističkog plana opštine Rožaje („Sl.list CG – opštinski propisi“ br.31/12 i 2/17), Razmatrajući spise predmeta, utvrđeno je da je dostavljena i pribavljena sledeća dokumentacija:

- Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju stambenog objekta izdati od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora br.UPI07-332/25-83/1 od 21.03.2025.godine.
- Revidovan Glavni projekat-opšta dokumentacija za izgradnju stambenog objekta koji je urađen od strane d.o.o.„Acos“ Rožaje,
- Revidovan Glavni projekat-Arhitektura za izgradnju stambenog objekta koji je urađen od strane d.o.o.„Acos“ Rožaje,
- Revidovan Glavni projekat-Konstrukcije za izgradnju stambenog objekta koji je urađen od strane d.o.o.„Acos“ Rožaje,
- Revidovan Glavni projekat-Uređenje terena za izgradnju stambenog objekta koji je urađen od strane d.o.o.„Acos“ Rožaje
- Revidovan Glavni projekat-Vodovod i Kanalizacija za izgradnju stambenog objekta koji je urađen od strane d.o.o.„Acos“ Rožaje,
- Revidovan Glavni projekat-Elektro – energetskih instalacija jake struje koji je urađen od strane „D&D ING“ DOO Berane.
- Revidovan Glavni projekat- Elektrotehnički projekat elektronskih komunikacionih mreža i/ili elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme izrađena u skladu sa važećim propisima izdata od strane „D&D ING“ DOO Berane ,
- Revidovan Elaborat zaštite i zdravlja na radu (Elaborat uređenja gradilišta) koji je urađen od strane d.o.o.„D&D ING“ Berane.
- Revidovan elaborat Zaštite od požara, urađen od strane d.o.o.„Lars -Fire“ Podgorica.
- Izveštaj o Reviziji urađen od strane d.o.o.„Decok Group Podgorica. Broj izveštaja: TD1720525 od 19.05.2025.godine.
- Revidovani glavni projekat saobraćaja, urađen od strane d.o.o.„GeoProjekt Perišić“ Podgorica,
- Izveštaj o Reviziji projekta priključenja stambenog objekta na magistralni put – Faza saobraćaja, urađena od strane Pop Projekt Podgorica.
- Elaborat Detaljnih geotehničkih istraživanja terena za definisanje geotehničkih uslova za potrebe izgradnje novog objekta na lokaciji :1190/5, 1191/8 i 1195/21 KO Ibarac I, Opština Rožaje, urađen od strane d.o.o.„Geotehnika“ Bijelo Polje, br.14/02 od 14.02.2025.godine.
- Izveštaj o Reviziji za stambeni objekat urađen od strane d.o.o.„Medmex Architects“ Rožaje. Broj izveštaja: 238-5/25 od 28.5.2025.godine.
- Saglasnost na idejni projekat izdata od Službe glavnog gradskog arhitekta br.UPI-04-041/25-130/1 od 15.04.2025.godine,
- Izjava glavnog inženjera da je tehnička dokumentacija- Glavni projekat, izrađena u skladu sa važećim propisima izdata od strane d.o.o.„Acos“ od maja 2025.godine,
- Izjava odgovornog inženjera da je tehnička dokumentacija-glavni projekat arhitekture izrađena u skladu sa važećim propisima izdata od strane d.o.o.„Acos“ od maja 2025.godine,
- Izjava odgovornog inženjera da je tehnička dokumentacija-glavni projekat konstrukcije izrađena u skladu sa važećim propisima izdata od strane d.o.o.„Acos“ od maja 2025.godine

- kanalizacije inženjera da je tehnička dokumentacija-Glavni projekat Vodovoda i
2025.godine
- Izjava odgovornog inženjera da je tehnička dokumentacija-uređenje terena izrađena u skladu sa važećim propisima izdata od strane d.o.o.“Acos“ od maja 2025.godine
 - Izjava ovlašćenog inženjera da je tehnička dokumentacija- Elektrotehnički projekat Elektroenergetskih instalacija izrađena u skladu sa važećim propisima izdata od strane “D&D ING“ DOO Berane od maja 2025.godine
 - Izjava ovlašćenog inženjera da je tehnička dokumentacija- Elektrotehnički projekat elektronskih komunikacionih mreža i/ili elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme izrađena u skladu sa važećim propisima izdata od strane “D&D ING“ DOO Berane od maja 2025.godine
 - Izjava ovlašćenog inženjera da je tehnička dokumentacija-Elaborat zaštite od požara izrađena u skladu sa važećim propisima izdata od strane “LARS FIRE“ DOO Podgorica od 06.05. 2025.godine,
 - Izjava o međusobnoj usaglašenosti svih djelova tehničke dokumentacije izrađena u skladu sa važećim propisima izdata od strane d.o.o.“Acos“ od maja 2025.godine
 - Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o.“Acos“ Rožaje izdata od „Lovćen osiguranje“ od 01.06.2025.godine. Broj polise ODG006681
 - Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o.“ Medmex Architects“ Rožaje izdata od „Sava osiguranje“ od 08.04.2025.godine. Broj polise 00250005.
 - Polisa osiguranja odgovornosti za “D&D ING“ DOO Berane, izdata od strane „Sava osiguranje“ od 12.08.2024.godine. Broj polise 00226734.
 - Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o.“ Lars Fire“ Podgorica, izdata od strane „Sava osiguranje“ od 23.08.2024.godine. Broj polise 00266456 .
 - Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o.“ Decom Group“ Podgorica, izdata od strane „Grawe osiguranje“ od 25.02.2025.godine. Broj polise ME8001241 .
 - Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o.“ Geotehnika“ Bijelo Polje, izdata od strane „Sava osiguranje“ od 26.06.2024.godine. Broj polise 00259836,
 - Polisa osiguranja odgovornosti za „Pop Projekt“ Podgorica, izdata od strane „Sava osiguranje“ od 01.02.2025.godine. Broj polise 00243264,
 - List Nepokretnosti-prepis br.1457 KO Ibarac I izdat od strane Uprava ze nekretnine PJ Rožaje
 - Obračun naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za izgradnju stambenog objekta izdato od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora br.UPI07-332/25-227/1 od 24.06.2025.godine.
 - Rješenje o visini naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br.UPI 07-332/25-227/2 od 24.06.2025.godine, izdato od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora.
 - Uvjerenje izdato od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora da je izmiren celokupni iznos naknade br.UPUV06-332/25-113 od 25.06.2025.godine.
 - Saglasnost izdata od DOO“Vodovod i kanalizacija“Rožaje, br.05-16-534 od 03.06.2025.godine,
 - Saobraćajna saglasnost izdata od strane Sekretarijata za stambeno komunalne poslove i saobraćaj opštine Rožaje,br.UPI08-341/25-199 od 03.06.2025.godine.
 - Saobraćajna saglasnost broj 04-6004/2 od 13.06.2025.godine izdata od strane Uprave za saobraćaj Podgorica,
 - Saglasnost na mjere zaštite od požara broj 13-UPI-236/25-13624/2 od 12.06.2025.godine izdata od strane Ministarstva unutrašnjih poslova-Direktorata za zaštitu i spašavanje Podgorica
- Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora razmotrio je podnijeti zahtjev za izgradnju stambenog 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.

Ovaj organ je dana 02.06.2025.godine od DOO CEDIS-sektor za pristup mreži-region 3, Podgorica zahtjevom broj UPI 07-333/25-200/4 zatražio davanje saglasnosti na projekat elektroinstalacija koji je dana 06.02.2025. godine predat-pošiljka uručena pošti u FAH Podgorica, sto se utvrđuje iz Informacije o pošiljci izdata od strane Pošta Rožaje dana 30.06.2025.godine, a da je od tada prošao rok od 28 dana, te se shodno članu 34 Stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“br.19/25) kako nismo u datom roku dobili traženu saglasnost smatramo da su saglasni sa predmetnim 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.

Obrađivači:

Alisa Ećo, dipl.ing.građ.

[Signature]

Elvira Škrijelj, dipl.pravnica

[Signature]



Dostavljeno:

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