

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-07-333/25-184/3

18.07.2025.godine

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Rožaje, rješavajući po zahtjevu Agović (Faruk) Rejhana iz Rožaja, broj UPI-07-333/25-184 od 14.05.2025.godine za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju poslovnog 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 Agović (Faruk) Rejhanu iz Rožaja, građevinska dozvola za izgradnju poslovnog objekta, spratnosti P+2S, na dijelu katastarskih parcela br.1192/1, 1192/3, 1195/13 i 1195/14 KO Ibarac I, u okviru Prostorno urbanističkog plana opštine Rožaje („Sl.list CG – opštinski propisi“ br.31/12 i 2/17), upisane u List Nepokretnosti-prepis br.1353 KO Ibarac I, na ime Agović (Faruk) Rejhan, svojina obim prava 1/1.

Poslovni objekat je neto površine:

Prizemlje P=687,33 m²

Sprat I P= 667,50m²

Sprat II P=321,23 m²

Ukupno P=1676,06m²

2. Radovi na izgradnji poslovnog objekta će se izvoditi prema Revidovanom Glavnom projektu koji je urađen od strane d.o.o. „s2plan“ Rožaje i Izvještaju Revizije Glavnog projekta poslovnog objekta, urađen od strane d.o.o. „Acos“ Rožaje, broj izvještaja: R/04/2025 od 09.05.2025.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 građevinskom inspektoru prijavi 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 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

Agović (Faruk) Rejhan iz Rožaja, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom broj UPI-07-333/25-184 od 14.05.2025.godine, za izgradnju poslovnog objekta, na dijelu katastarske parcele br.1192/1, 1192/3, 1195/13 i 1195/14 KO Ibarac I, u okviru Prostorno urbanističkog plana opštine Rožaje („Sl.list CG – opštinski propisi“ br.31/12 i 2/17), upisane u List Nepokretnosti-prepis br.1353 KO Ibarac I, na ime Agović (Faruk) Rejhan, svojina obim prava 1/1, Rožaje.

Razmatrajući spise predmeta, ovaj organ je utvrdio da je dostavljena i pribavljena sledeća dokumentacija:

- Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju poslovnog objekta izdati od strane Sekreterijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine br.UPI06-332/24-142/4 od 05.04.2024.godine,
- Revidovani Glavni projekat za izgradnju poslovnog objekta koji je urađen od strane d.o.o. „s2plan“ Rožaje od 06.03.2025.godine,
- Revidovani Glavni projekat arhitekture koji je urađen od strane d.o.o.“s2plan“ Rožaje,
- Revidovani Glavni projekat konstrukcije koji je urađen od strane d.o.o.“s2plan“, Rožaje,
- Revidovani Glavni projekat uređenja terena koji je urađen od strane d.o.o.“s2plan“, Rožaje,
- Revidovani Glavni projekat vodovod i kanalizacija koji je urađen od strane d.o.o.“s2plan“ Rožaje,
- Revidovani Glavni projekat Elektroinstalacija jake struje koji je urađen od strane d.o.o. “Eurozox“ Danilovgrad,
- Revidovani Glavni projekat Elektroinstalacija slabe struje koji je urađen od strane d.o.o. “Franca Inženjering“ Bijelo Polje,
- Revidovani Elaborat zaštite od požara urađen od strane „Feth studio“ d.o.o. Rožaje,
- Izveštaj o reviziji Elaborata zaštite od požara, urađen od strane DOO „Acos“ Rožaje, broj R 04-1/2025 od 09.05.2025.godine,
- Revidovani glavni projekat stabilnih sistema za gašenje požara-sprinkler sistem, urađen od strane „s2plan“ DOO Rožaje,
- Izveštaj o reviziji Glavnog mašinskog projekta-sprinkler instalacija, urađen od strane DOO „Acos“ Rožaje, broj R/04-2/2025 od 09.05.2025.godine,
- Izveštaj o Reviziji Glavnog projekta, urađen od strane d.o.o. „Acos“ Rožaje, broj izveštaja: R/04/2025 od 09.05.2025.godine,
- Revidovan Glavni projekat Saobraćaja, priključka na magistralni put Berane – Rožaje, faza saobraćaja urađen od strane d.o.o.“Geoprojekt Perišić“ Podgorica,
- Izveštaj o Reviziji projekta priključenja na magistralni put Berane – Rožaje, faza Saobraćaja urađen od strane d.o.o.“Pop Projekt „ Podgorica,
- Saglasnost na idejni projekat izdata od Službe glavnog gradskog arhitekta br.UPI-13-041/24-113/1 od 09.10.2024.godine,
- Izjava glavnog inženjera da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima izdata od strane d.o.o. „s2plan“ Rožaje,
- Izjava glavnog inženjera da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima za Glavni projekat, izdata od strane d.o.o. „s2plan“ Rožaje,
- Izjava glavnog inženjera da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima za Glavni projekat- uređenje terena, izdata od strane d.o.o. „s2plan“ Rožaje,
- Izjava glavnog inženjera da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima za Glavni projekat- arhitektura, izdata od strane d.o.o. „s2plan“ Rožaje,
- Izjava glavnog inženjera da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima za Glavni projekat- konstrukcije, izdata od strane d.o.o. „s2plan“ Rožaje,
- Izjava glavnog inženjera da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima za Glavni projekat- vodovod i kanalizacija, izdata od strane d.o.o. „s2plan“ Rožaje,
- Izjava glavnog inženjera da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima za Glavni projekat- elektroinstalacija jaka struja, izdata od strane d.o.o. “Eurozox“ Danilovgrad,
- Izjava glavnog inženjera da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima za Glavni projekat- elektroinstalacija slaba struja, izdata od strane d.o.o. „Franca Inženjering“ Bijelo Polje,
- Izjava Glavnog projekta saobraćajnog priključka na magistralni put berane – Rožaje faza Saobraćaja,
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o.“ s2plan“ Rožaje izdata od „Sava osiguranje“ od 07.09.2024.godine. Broj polise POL-00228837,
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o.“Acos“ Rožaje izdata od „Lovćen osiguranje“ od 01.06.2025.godine. Broj polise ODG-006681,

- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o. "Eurozox" Danilovgrad, izdata od strane „Generali osiguranje“ od 18.03.2024.godine. Broj polise 7765938,
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o. "Franca Inženjering" Bijelo Polje izdata od „Sava osiguranje“ od 27.03.2025.godine. Broj polise POL-00247247,
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o. "Feth studio" Rožaje izdata od „Lovćen osiguranje“ od 25.04.2025.godine. Broj polise ODG-006594,
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o. "Geoprojekt Perišić" Podgorica, izdata od „Sava osiguranje“ od 26.08.2024.godine. Broj polise 00228353,
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o. "Pop Projekt" Podgorica, izdata od „Sava osiguranje“ od 01.02.2025.godine. Broj polise 00243264,
- List Nepokretnosti-prepis br.1353 KO Ibarac I,
- Kopija plana za predmetne katastarske parcele, izdata od Uprave za nekretnine PJ Rožaje, od 14.03.2024.godine,
- Obračun naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za izgradnju stambenog objekta, izdat od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora br.UPI07-332/25-73/1 od 13.03.2025.godine,
- Rješenje o visini naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br.UPI 07-332/25-73/2 od 17.03.2025.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.UPUV07-332/25-31/1 od 02.04.2025.godine,
- Saglasnost na revidovani glavni projekat za poslovni objekat izdata od DOO "Vodovod i kanalizacija" Rožaje, br.05-16-183 od 14.03.2025.godine,
- Saobraćajna saglasnost izdata od strane Uprave za saobraćaj Crne Gore br.04-2660/2 od 19.03.2025.godine i
- Rješenje Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora kojim se utvrđuje da nije potrebna izrada Elaborata procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje poslovnog objekta, br.UPI 07-322/25-160/4 od 12.05.2025.godine,

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora razmotrio je podnijeti zahtjev za izgradnju 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 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 project.

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 25.06.2025.godine od DOO CEDIS-sektor za pristup mreži-region 3, Podgorica zahtjevom broj UPI 07-333/25-184/2 zatražio davanje saglasnosti na projekat elektroinstalacija jake struje koji je dana 27.06.2025. godine zaprimljen od strane DOO CEDIS Podgorica, te shodno članu 34 Stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“br.19/25) kako nismo u datom roku dobili traženu saglasnost smatra da su saglasni sa predmetnim Glavnim projektom.

Takođe, dana 20.06.2025.godine od Ministarstva unutrašnjih poslova-Direktorata za zaštitu i spašavanje Podgorica zahtjevom broj UPI 07-333/25-184/1, ovaj organ je zatražio davanje protivpožarne saglasnosti koji je dana 23.06.2025.godine, zaprimljen od strane Ministarstva unutrašnjih poslova-Direktorata za zaštitu i spašavanje Podgorica, 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 smatra 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.

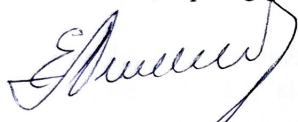
Rješavajući po navedenom zahtjevu, a na osnovu uvida u spise predmeta ovaj Sekreterijat nalazi, da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu čl. 32, 34 i 35 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“br.19/25).

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

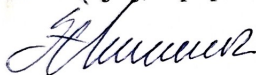
Uputstvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru opštine Rožaje u roku od 15 dana od dana prijema ovog rješenja, preko ovog organa.

Obradivači:

Alisa Ećo, dipl.ing.građ.



Elvira Škrijelj, dipl.pravnica



VP SEKRETARA
smir Hadžić, dipl.ing.

Dostavljno:

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