



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-07-333/25-195/5

11.07.2025.godine

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Rožaje, rješavajući po zahtjevu DOO „POINT M“ Rožaja, broj UPI-07-333/25-195 od 28.05.2025.godine, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju poslovno-turističkog objekta- partmanskog blok, u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Centar II“ („Sl.list CG – opštinski propisi“ br.19/17), 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 „POINT M“ Rožaje, građevinska dozvola za izgradnju poslovno-turističkog objekta-apartmanskog blok, spratnosti Po+P+2S+Pk, na kastarskim parcelama br.932/13, 932/44 i 932/46 KO Rožaje, odnosno na dijelu urbanističke parcele br.UP 28 u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Centar II“ („Sl.list CG – opštinski propisi“ br.19/17), upisane u List Nepokretnosti-prepis br.2491 KO Rožaje na ime „POINT M,, DOO Rožaje, svojina u obim prava 1/1, u Rožajama.

Poslovno- turistički objekat spratnosti Po+P+2S+Pk je neto površine:

Podrum	P=209,32 m ²
Prizemlje	P=206,53 m ²
Sprat I	P=197,71 m ²
Sprat II	P=197,54 m ²
Potkrovlje	P=190,73 m ²

Ukupno P=1001,83m²

2. Radovi na izgradnji poslovno-turističkog objekta-apartmanskog blok će se izvoditi prema Revidovanom Glavnom projektu koji je urađen od strane d.o.o. „Arhimex“ Rožaje i Izvještaju Revizije Glavnog projekta poslovno-turističkog objekta-apartmanskog blok, urađen od strane d.o.o. „Medmex Architects“ Rožaje, broj izvještaja: 174-5/25 od 12.05.2025.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 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 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 „POINT M“ iz Rožaja, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom broj UPI-07-333/25-195 od 28.05.2025.godine za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju poslovno-turističkog objekta-apartmanski blok, spratnosti Po+P+2S+Pk, na katastarskim parcelama br. br.932/13, 932/44 i 932/46 KO Rožaje, odnosno na dijeli urbanističke parcele br. UP 28 u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Centar II“ („Sl.list CG – opštinski propisi“ br.19/17), upisane u List Nepokretnosti-prepis br.2491 KO Rožaje na ime „POINT M., DOO Rožaje svojina, obim prava 1/1, u Rožajama.

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

- Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju poslovno-turističkog objekta izdati od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora br.UPI06-332/24-468/3 od 14.10.2024.godine.
- Revidovan Glavni projekat - Opšta dokumentacija za izgradnju poslovno-turističkog objekta-apartmanski blok koji je urađen od strane d.o.o. „Arhimex“ Rožaje,
- Revidovan Glavni projekat-Arhitektura za izgradnju poslovno-turističkog objekta-apartmanski blok koji je urađen od strane d.o.o. „Arhimex“ Rožaje,
- Revidovan Glavni projekat - Konstrukcije za izgradnju poslovno-turističkog objekta- apartmanski blok, koji je urađen od strane d.o.o. „s2plan“ Rožaje,
- Revidovan Glavni projekat-Uređenje terena za izgradnju poslovno-turističkog objekta- apartmanski blok, koji je urađen od strane d.o.o. „Arhimex“ Rožaje,
- Revidovan Glavni projekat-Vodovod i kanalizacija za izgradnju poslovno-turističkog objekta-apartmanski blok, koji je urađen od strane d.o.o. „Arhimex“ Rožaje,
- Revidovan Glavni projekat-Elektrotehnički projekat jake struje koji je urađen od strane „IVkon“ DOO Nikšić.
- Revidovan Glavni projekat-Elektrotehnički projekat slabe struje koji je urađen od strane „IVkon“ DOO Nikšić.
- Revidovan Glavni projekat-saobraćajne signalizacije koji je urađen od strane „Arhimex“ DOO Rožaje.
- Elaborat detaljnih geotehničkih istraživanja terena urađen od strane d.o.o. „Geotehnika“ Bijelo Polje, broj 26/04 od 26.04.2025.godine.
- Revidovan Elaborat zaštite od požara urađen od strane DOO „Lars- fire“ Podgorica.
- Izveštaj o Reviziji Elaborata zaštite od požara urađen od strane DOO „Decom Group“ Podgorica, broj TD1790525 od 24.05.2025.godine.
- Izveštaj o Reviziji Glavnog projekta za izgradnju poslovno-turističkog objekta-apartmanski blok koji je urađen od strane d.o.o. „Medmex Architects“ Rožaje broj 174-5/25 od 12.05.2025.godine.
- Plan mjera zaštite i zdravlja na radu urađen od strane d.o.o. „D&D ing“ Berane.
- Saglasnost na idejni projekat izdata od Službe glavnog gradskog arhitekta br.UPI-04-041/25-81/2 od 02.04.2025.godine.
- Izjava da su sve faze koje čine glavni projekat međusobno usaglašene izdata od strane d.o.o. „Arhimex“ od 27.05 2025.godine,
- Izjava ovlašćenog inženjera da je tehnička dokumentacija-glavni projekat arhitekture izrađena u skladu sa važećim propisima izdata od strane d.o.o. „Arhimex“ od aprila 2025.godine,
- Izjava ovlašćenog inženjera da je tehnička dokumentacija-glavni projekat konstrukcije izrađena u skladu sa važećim propisima izdata od strane d.o.o. „s2plan“ od aprila 2025.godine,
- Izjava ovlašćenog inženjera da je tehnička dokumentacija- Elektrotehnički projekat jaka struja izrađena u skladu sa važećim propisima izdata od strane „IVkon“ DOO Nikšić od aprila 2025.godine,
- Izjava ovlašćenog inženjera da je tehnička dokumentacija- Elektrotehnički projekat slaba struja izrađena u skladu sa važećim propisima izdata od strane „IVkon“ DOO Nikšić od aprila 2025.godine,
- Izjava odgovornog inženjera da je tehnička dokumentacija-Glavni projekat Vodovoda i kanalizacije izrađena u skladu sa važećim propisima izdata od strane d.o.o. „Arhimex“ Rožaje od aprila 2025.godine,
- Izjava ovlašćenog inženjera da je tehnička dokumentacija-uređenje terena izrađena u skladu sa važećim

- propisima izdata od strane d.o.o. "Arhimex" od aprila 2025. godine,
- Izjava ovlaštenog inženjera da je tehnička dokumentacija-elaborat zaštite od požara izrađena u skladu sa važećim propisima izdata od strane "Lars fire" DOO Podgorica od aprila 2025. godine,
 - Izjava ovlaštenog inženjera da je tehnička dokumentacija-Glavni projekat saobraćajne signalizacije izrađena u skladu sa važećim propisima izdata od strane "Arhimex" DOO Rožaje od aprila 2025. godine,
 - Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o. "Arhimex" Rožaje izdata od „Sava osiguranje“ od 07.05.2025. godine. Broj polise 00253184,
 - 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.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. "IVkon" Nikšić, izdata od strane „Uniqa osiguranje“ od 09.02.2025. godine. Broj polise 6-50941,
 - Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o. "D&D ing" Berane, izdata od strane „Sava osiguranje“ od 12.08.2024. godine. Broj polise 00228734,
 - List Nepokretnosti-prepis br.2491 KO Rožaje,
 - Kopija plana izdata od Uprave za nekretnine P.J. Rožaje, za katastarske parcele br. 932/13, 932/44 i 932/46 KO Rožaje,
 - Obračun naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za izgradnju poslovno-turističkog objekta izdato od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora br.UPI07-332/25-225/1 od 19.06.2025. godine.
 - Rješenje o visini naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br.UPI 07-332/25-225/2 od 20.06.2025. 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.UPI07-332/25-111 od 20.06.2025. godine.
 - Saglasnost na revidovani Glavni projekat vodovoda i kanalizacije izdata od DOO "Vodovod i kanalizacija" Rožaje, br.05-16-556/1 od 10.06.2025. godine.
 - Saobraćajna saglasnost izdata od strane Sekretarijata za stambeno komunalne poslove i saobraćaj opštine Rožaje, br.UPI08-341/25-212 od 09.06.2025. godine.
 - Rješenje Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora bro UPI07-322/25-230/5 od 07.07.2025. godine, da nije potrebna izrada Elaborata procjene uticaja na životnu sredinu.

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora razmotrio je podnijeti zahtjev za izgradnju poslovno-turističkog 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 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 04.06.2025.godine od DOO CEDIS-sektor za pristup mreži-region 3, Podgorica zahtjevom broj UPI 07-333/25-195/4 zatražio davanje saglasnosti na projekat elektroinstalacija jake struje koji je dana 06.06.2025. godine predat-pošiljka uručena Pošti u FAH Podgorica, što se utvrđuje iz informacije o pošiljci izdata od strane Pošta Rožaje dana 08.07.2025.godine, a da je od tada prošao rok od 35 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 smatra da su saglasni sa predmetnim Revidovanim Glavnim projektom.

Takođe, dana 04.06.2025.godine od Ministarstva unutrašnjih poslova-Direktorata za zaštitu i spašavanje Podgorica zahtjevom broj UPI 07-333/25-195/4, ovaj organ je zatražio davanje protivpožarne saglasnosti koji je dana 09.06.2025.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 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.

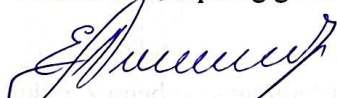
Rješavajući po navedenom zahtjevu, a na osnovu uvida u spise predmeta ovaj Sekretarijat nalazi, da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu čl. 32, 34 i 35 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“br.19/25).

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

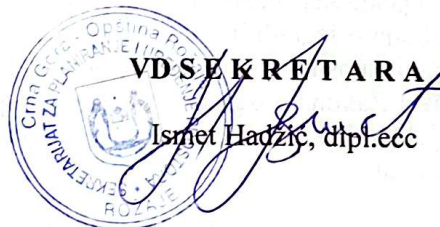
Uputstvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru opštine Rožaje u roku od 15 dana od dana prijema ovog rješenja, preko ovog organa, taksirana sa 4 eura administrativne takse.

Obrađivači:

Alisa Ećo, dipl.ing.grad.



Elvira Škrijeli, dipl.pravnica



Dostavljno:

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