

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 07-333/25-181/4

08.07.2025.godine

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Rožaje, rješavajući po zahtjevu Huremović (Nervin) Zejnel iz Rožaja, broj UPI07-333/25-181 od 13.05.2025.godine za izdavanje građevinske dozvole za rekonstrukciju sa dogradnjom i nadogradnjom porodično-stambene zgrade, 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 Huremović (Nervin) Zejnelu iz Rožaja, građevinska dozvola za rekonstrukciju-dogradnja sa nadogradnjom postojećeg porodično-stambenog objekta, spratnosti Su+P+1S, na dijelu katastarske parcele br.761 KO Rožaje, u okviru Prostorno urbanističkog plana opštine Rožaje („Sl.list CG – opštinski propisi“ br.31/12 i 2/17), upisana u List Nepokretnosti-prepis br.587 KO Rožaje suvlasnički na ime Huremović (Ećrem) Diljka, obim prava 4/5 i Huremović (Amir) Irfan obim prava 1/5, u ulici Jaha Kurtagića, u Rožajama.

Postojeći objekat koji se rekonstruiše upisan je u List Nepokretnosti-prepis br.587 KO Rožaje suvlasnički na ime Huremović (Ećrem) Diljka, obim prava 4/5 i Huremović (Amir) Irfan obim prava 1/5, u ulici Jaha Kurtagića, bez tereta i ograničenja, kao porodično stambena zgrada broj 1 spratnosti P+1S, površine 89m².

Novoplanirani porodično stambeni objekat je neto površine:

Suteren	P=101,32 m ²
Prizemlje	P=101,46 m ²
Prvi sprat	P=101,46 m ²

Ukupno P=304,24m²

2. Radovi na rekonstrukciji stambenog objekta će se izvoditi prema Glavnom projektu koji je urađen od strane d.o.o. „Feth studio“ Rožaje,

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

Huremović (Nervin) Zejnel iz Rožaja, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom broj UPI-07-333/25-181 od 13.05.2025.godine, za rekonstrukciju- dogradnju sa nadogradnjom porodično-stambenog objekta, spratnosti Su+P+1S, na katastarskoj parceli br.761 KO Rožaje, u okviru Prostorno urbanističkog plana opštine Rožaje („Sl.list CG – opštinski propisi“ br.31/12 i 2/17) upisana u List Nepokretnosti-prepis br.587 KO Rožaje suvlasnički na ime Huremović Ećrem Diljka, obim prava 4/5, i Huremović Amir Irfan obim prava 1/5, u ulici Jaha Kurtagića, u Rožajama.

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

- Urbanističko tehnički uslovi za za rekonstrukciju- dogradnju sa nadogradnjom porodično-stambenog objekta izdati od strane Sekreterijata za planiranje i uređenje prostora br.UPI06-332/24-405/3 od 10.09.2024.godine.
- Revidovan Glavni projekat za rekonstrukciju stambenog objekta koji je urađen od strane d.o.o.„Feth Studio“ Rožaje od 18.03.2025.godine.
- Revizija glavnog projekta za rekonstrukciju sa dogradnjom i nadogradnjom stambenog objekta urađena od strane DOO “Medmex Architects“ Rožaje, broj 124-3/25 od 19.03.2025.godine.
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o. “ Medmex Architects“ Rožaje izdata od „Sava osiguranje“ od 08.04.2024.godine. Broj polise POL-00209825,
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o.“Feth Studio“ Rožaje izdata od „Lovćen osiguranje“ od 25.04.2025.godine. Broj polise ODG006594.
- Saglasnost na idejni projekat izdata od Službe glavnog gradskog arhitekta br.UPI-13-041/24-136/1 od 24.12.2024.godine,
- Izjava odgovornog inženjera da je su svi delovi tehničke dokumentacije međusobno usaglašeni, izdata od strane d.o.o.“ Feth Studio“ Rožaje od 01.04.2025.godine.
- Revidovan Glavni projekat Uređenja terena urađen od strane d.o.o.“Feth Studio“ Rožaje.
- Izjava ovlašćenog inženjera da je Glavni projekat –uređenje terena, urađen u skladu sa va'e'im propisima izdata od strane d.o.o.“ Feth Studio“ Rožaje.
- Revidovan Glavni projekat Arhitekture urađen od strane d.o.o.“ Feth Studio“ Rožaje.
- Izjava ovlašćenog inženjera da je Glavni projekat –arhitektura, urađen u skladu sa va'e'im propisima izdata od strane d.o.o.“ Feth Studio“ Rožaje.
- Revidovan Glavni projekat Konstrukcije koji je urađen od strane d.o.o.“s2plan“ Rožaje,
- Izjava odgovornog inženjera da je glavni projekat konstrukcije urađen u skladu sa važećim propisima izdata od strane d.o.o.“s2plan“ Rožaje,
- Revidovan Glavni projekat Vodovoda i kanalizacije urađen od strane d.o.o.“ Feth Studio“ Rožaje.
- Izjava odgovorni inženjera da je Glavni projekat –vodovod i kanalizacija, urađen u skladu sa važećim propisima izdata od strane d.o.o.“ Feth Studio“ Rožaje.
- Revidovan Glavni projekat Elektroinstalacije jake struje koji je urađen od strane d.o.o. “Franca inženjering“ Bijelo Polje,
- Izjava ovlašćenog inženjera da je Glavni projekat elektroinstalacija jake struje, urađen u skladu sa zakonom i propisima izdata od strane d.o.o.“Franca inženjering“ Bijelo Polje.
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o.“s2plan“ Rožaje izdata od „Sava osiguranje“ od 07.09.2024.godine. Broj polise 00228837,

- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o. "Franca inženjering" Bijelo Polje, izdata od strane „Sava osiguranje“ od 27.03.2025.godine. Broj polise 00247247.
- List Nepokretnosti –prepis br.587 KO Rožaje izdat od Uprave za nekretnine P.J.Rožaje, sa zabilježbom u G-listu zabilježba izjave UZZ br. 254/2025 od 11.06.2025. godine
- Kopija plana izdata od Uprave za nekretnine P.J. Rožaje, od 03.09.2024. godine.
- Saglasnost vlasnika kat. parcele ovjerena od strane Notara Kardović Musić Maide iz Rožaja br. Ovbr.4660/2024 od 23.08.2024.godine
- Izjava UZZ 254/2025 od 11.06.2025.godine, ovjerena od strane Notara Kardović Musić Maide iz Rožaja
- Rješenje Uprave za nekretnine PJ Rožaje br. 01-113-919-527/25 od 19.06.2025.godine kojim se vrši zabilježba izjave UZZ br. 254/2025 od 11.06.2025. godine
- Obračun naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za rekonstrukciju-dogradnju sa nadogradnjom porodično-stambenog objekta izdato od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora br.UPI07-332/25-85/1 od 24.03.2025.godine.
- Rješenje o visini naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br.UPI 07-332/25-85/2 od 25.03.2025.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.UPUV07-332/25-89/1 od 02.04.2025.godine.
- Saglasnost na Revidovani Glavni projekat vodovoda izdata od DOO"Vodovod i kanalizacija"Rožaje, br.05-16-217 od 21.03.2025.godine,
- Saobraćajna saglasnost izdata od strane Sekretarijata za stambeno komunalne poslove i saobraćaj,br.UPI08-341/25-97/1 od 25.03.2025.godine.

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora razmotrio je podnijeti zahtjev za rekonstrukciju 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 objekte iz stava 2 ovog člana, dok je stavom 3 istog člana propisano da se građevinska dozvola izdaje rješenjem.

Članom 34 stav 2 Zakona o izgradnji objekata propisano je da se građevinska dozvola za porodične stambene zgrade izdaje na osnovu sljedeće dokumentacije:

1. Glavnog projekta ovjerenog u skladu sa ovim zakonom,
2. Saglasnosti gradskog arhitekta na idejno rješenje i idejnog rješenja,
3. izjave projektanta da je projekat urađen u skladu sa zakonom, idejnim rješenjem, posebnim propisima i pravilima struke i da se na osnovu njega može graditi;
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 upisane u "G" listu lista nepokretnosti i drugi dokazi o pravu na građenje na zemljištu) ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu;
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 crnogorskog primorja;
6. saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima;
7. dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta glavnog projekta.
- 8.

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 07-333/25-181/3 zatražio davanje saglasnosti na projekat elektroinstalacija jake struje koji je dana 06.06.2025. godine predat-pošiljka uručena pošti u FAH Podgorica, sto se utvrđuje iz Informacije o pošiljci izdata od strane Pošta Rožaje dana 08.07.2025.godine, a da je od tada prošao rok od 31 dan, 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.

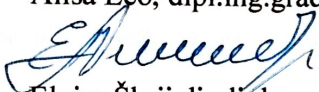
Rješavajući po navedenom zahtjevu, a na osnovu uvida u spise predmeta ovaj Sekretarijat nalazi, da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu čl. 32, 34 i 35 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“br.19/25).

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.

Obrađivači:

Alisa Ećo, dipl.ing.građ.



Elvira Škrijelj, dipl.pravnica



Dostavljno:

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