



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 07-333/25-206/4

17.07.2025.godine

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Rožaje, rješavajući po zahtjevu Kalač (Adem) Elzeta iz Rožaja, broj UPI 07-333/25-206 od 02.06.2025.godine za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju porodično-stambene zgrade, u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Ibarac“ („Sl.list CG – opštinski propisi“ br.26/15), 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 Kalač (Adem) Elzeti iz Rožaja, građevinska dozvola za izgradnju porodično-stambenog objekta, spratnosti P+1S, na katastarskoj parceli br.763/4 KO barac I, odnosno na dijelu urbanističke parcele broj UP53 definisana Detaljnim urbanističkim planom „Ibarac“ („Sl.list CG – opštinski propisi“ br.26/15) upisana u List Nepokretnosti-prepis br.821 KO Ibarac I, na ime Kalač (Adem) Elzeta rođ. Redžović, osnov prava svojina, obim prava 1/1, u ulici Ibarčanska, u Rožajama.

Porodično stambeni objekat je neto površine:

Prizemlje P=150,31 m²

Prvi sprat P=149,30 m²

Ukupno P=299,61m²

2. Radovi na izgradnji stambenog objekta će se izvoditi prema Revidovanom Glavnom projektu koji je urađen od strane d.o.o. „Feth Studio“ Rožaje i Izvještaja o revizije urađena od strane DOO „Medmex Architects“ Rožaje, broj 246-5/25 od 29.05.2025.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, izvođaču radova, vodećem projektantu odnosno odgovornom projektantu koji rukovodi izradom glavnog projekta u cjelini, odgovornom inženjeru koji rukovodi građenjem i 3D vizuelizaciju 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.

Kalač (Adem) Elzeta iz Rožaja, obratila se ovom Sekretarijatu zahtjevom broj UPI-07-333/25-206 od 02.06.2025.godine, za izgradnju porodično-stambene zgrade, na katastarskoj parceli br. 763/4 KO barac I, odnosno na dijelu urbanističke parcele broj UP53 definisana Detaljnim urbanističkim planom „Ibarac“ („Sl.list CG – opštinski propisi“ br.26/15) upisana u List Nepokretnosti-prepis br. 821 KO Ibarac I na ime Kalač (Adem) Elzeta rođ. Redžović, osnov prava svojina- obim prava 1/1. Razmatrajući spise predmeta, ovaj organ je utvrdio da je dostavljena i pribavljena sledeća dokumentacija:

- Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju stambenog objekta izdati od strane Sekreterijata za planiranje i uređenje prostora br.UPI06-332/24-408/3 od 18.09.2024.godine.
- Revidovani Glavni projekat za izgradnju stambenog objekta koji je urađen od strane d.o.o.„Feth Studio“ Rožaje,
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o.“Feth Studio“ Rožaje izdata od „Lovćen osiguranje“ od 25.04.2025.godine. Broj polise ODG006594.
- Revizija glavnog projekta za izgradnju stambenog objekta urađena od strane DOO “ Medmex Architects“ Rožaje, broj 246-5/25 od 29.05.2025.godine.
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o. “ Medmex Architects“ Rožaje“ izdata od strane „Sava osiguranje“ od 08.04.2025.godine. Broj polise POL-00250005
- Revidovani Glavni projekat konstrukcije koji je urađen od strane d.o.o.“s2plan“ Rožaje,
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o.“s2plan“ Rožaje izdata od „Sava osiguranje“ od 07.09.2024.godine. Broj polise POL-00228837
- Revidovani Glavni projekat Elektroinstalacije jake struje koji je urađen od strane d.o.o. “Franca inženjering“ Bijelo Polje,
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o. “Franca inženjering“ Bijelo Polje, izdata od strane „Sava osiguranje“ od 27.03.2025.godine. Broj polise POL-00247247.
- Saglasnost na idejni projekat izdata od Službe glavnog gradskog arhitekta br.UPI-04-041/25-52/2 od 10.03.2025.godine,
- Izjava odgovornog inženjera da je Glavni projekat –uređenje terena, urađen u skladu sa zakonom izdata od strane d.o.o.“Feth Studio“ Rožaje.
- Izjava odgovornog inženjera da je Glavni projekat –arhitektura, urađen u skladu sa zakonom izdata od strane d.o.o.“Feth Studio“ Rožaje,
- Izjava odgovornog inženjera da je glavni projekat konstrukcije urađen u skladu sa zakonom izdata od strane d.o.o.“s2plan“ Rožaje,
- Izjava odgovorni inženjera da je Glavni projekat –vodovod i kanalizacija, urađen u skladu sa zakonom izdata od strane d.o.o.“Feth Studio“ Rožaje.
- Izjava ovlašćenog inženjera da je Glavni projekat elektroinstalacija jake struje, urađen u skladu sa zakonom izdata od strane d.o.o.“Franca inženjering“ Bijelo Polje.
- List Nepokretnosti –prepis br.821 KO Ibarac I,
- Kopija plana izdata od Uprave za nekretnine P.J. Rožaje, od 03.09.2024. godine, za katastarsku parcelu 763/4 KO Ibarac I,
- Obračun naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za izgradnju stambenog objekta, izdato od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora br.UPI07-332/25-207/1 od 12.06.2025.godine.
- Rješenje o visini naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br.UPI 07-332/25-207/2 od 16.06.2025.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.UPUV07-332/25-120 od 02.07.2025.godine.
- Saglasnost na revidovani glavni projekat vodovoda i kanalizacije izdata od strane DOO“Vodovod i kanalizacija“Rožaje, br.05-16-562 od 10.06.2025.
- Saobraćajna saglasnost izdata od strane Sekretarijata za stambeno komunalne poslove i saobraćaj,br.UPI08-341/25-219 od 19.06.2025.godine.

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 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.

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 10.06.2025.godine od DOO CEDIS-sektor za pristup mreži-region 3, Podgorica zahtjevom broj UPI 07-333/25-206/3 zatražio davanje saglasnosti na revidovani projekat elektroinstalacija jake struje, koji je dana 12.06.2025. godine zaprimljen od strane DOO CEDIS Podgorica, što se utvrđuje iz povratnice broj UPI07-333/25-206/3 od 12.06.2025.godine, te 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 Revidovanim 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.

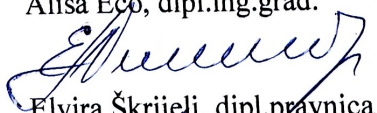
Rješavajući po navedenom zahtjevu, a na osnovu uvida u spise predmeta ovaj Sekreterijat nalazi, da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu čl. 32, 34 i 35 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“br.19/25).

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



POSREDOVAČ

Ismet Hadžić, dipl.ing.

Dostavljno:

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