



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 07-333/25-221/1

09.07.2025.godine

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Rožaje, rješavajući po zahtjevu Kalač (Murat) Fuad iz Rožaja, broj UPI07-333/25-221 od 16.05.2025.godine, za izdavanje građevinske dozvole za rekonstrukciju sa dogradnjom i nadogradnjom postojećeg 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 Kalač (Murat) Fuadu iz Rožaja, građevinska dozvola za rekonstrukciju-dogradnja sa nadogradnjom postojećeg stambenog objekta, spratnosti Su+P, na dijelu katastarske parcele br.2006 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.723 KO Rožaje na ime Kalač (Murat) Fuad korišćenje u obimu prava 1/1, Opština Rožaje svojina obim prava 1/1.

Postojeći objekat koji se rekonstruiše upisan je u List Nepokretnosti-prepis br.723 KO Rožaje na ime Kalač (Murat) Fuad, korišćenje u obimu prava 1/1, Opština Rožaje svojina obim prava 1/1 bez tereta i ograničenja, kao porodično stambena zgrada broj 1 spratnosti Su+ P, površine 59m².

Novoplanirani porodično stambeni objekat je neto površine

Suteren	P=52,95 m ²
Prizemlje	P=85,65 m ²
Ukupno	P=138,60m ²

2. Radovi na rekonstrukciji stambenog objekta će se izvoditi prema Glavnom projektu koji je urađen od strane d.o.o. „Arhimex“ Rožaje i Izvještaju Revizije Glavnog projekta za rekonstrukciju sa dogradnjom i nadogradnjom postojećeg stambenog objekta, urađen od strane d.o.o. „Medmex Architects“ broj izvještaja: 76-3/24 od 04.03.2024.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.

O b r a z l o ž e n j e

Kalač (Murat) Fuad iz Rožaja, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom broj UPI-07-333/25-221 od 16.05.2025.godine, za rekonstrukciju-dogradnju sa nadogradnjom postojećeg stambenog objekta, spratnosti Su+P, na dijelu katastarske parcele br.2006 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.723 KO Rožaje na ime Kalač (Murat) Fuad korišćenje u obimu prava 1/1. Opština Rožaje svojina obim prava 1/1.

Ovaj organ je razmatrajući spise predmeta, utvrdio da je dostavljena i pribavljena sledeća dokumentacija:

- Urbanističko tehnički uslovi za rekonstrukciju-dogradnju sa nadogradnjom postojećeg stambenog objekta izdati od strane Sekreterijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine br.UPI06-332/23-429/3 od 22.09.2023.godine.
- Revidovan Glavni projekat za rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta-dogradnja sa nadogradnjom koji je urađen od strane d.o.o. „Arhimex“ Rožaje,
- Revizija glavnog projekta za rekonstrukciju sa dogradnjom i nadogradnjom stambenog objekta urađena od strane DOO“Medmex Architects“ Rožaje, broj 76-3/24 od 04.03.2024.godine.
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o. “Medmex Architects“ Rožaje izdata od „Sava osiguranja“ od 08.04.2025.godine, broj polise 00209825,
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o.“Arhimex“ Rožaje izdata od „Sava osiguranje“ od 07.05.2025.godine, broj polise 00253184.
- Saglasnost na idejni projekat izdata od strane Službe glavnog gradskog arhitekta br.UPI-13-041/24-9/1 od 16.02.2024.godine,
- Izjava odgovornog inženjera da je su svi delovi tehničke dokumentacije međusobno usaglašeni, izdata od strane d.o.o.“Arhimex“ Rožaje, od februara 2024.godine.
- Revidovan Glavni projekat uređenja terena, urađen od strane d.o.o.“Arhimex“ Rožaje.
- Izjava ovlašćenog inženjera da je Glavni projekat –uređenje terena, urađen u skladu sa važećim propisima izdata od strane d.o.o.“Arhimex“ Rožaje od februara 2024.godine,
- Revidovan Glavni projekat arhitekture, urađen od strane d.o.o.“Arhimex“ Rožaje.
- Izjava ovlašćenog inženjera da je Glavni projekat –arhitektura, urađen u skladu sa zakonom izdata od strane d.o.o.“Arhimex“ Rožaje od februara 2024.godine,
- Glavni projekat konstrukcije i saobraćaja koji je urađen od strane d.o.o.“s2plan“ Rožaje,
- Izjava ovlašćenog inženjera da je glavni projekat konstrukcije i saobraćaja urađen u skladu sa zakonom, izdata od strane d.o.o.“s2plan“ Rožaje od februara 2024.godine,
- Glavni projekat–vodovod i kanalizacija, urađen od strane d.o.o.“Arhimex“
- Izjava odgovornog inženjera da je Glavni projekat –vodovod i kanalizacija, urađen u skladu sa zakonom, izdata od strane d.o.o.“Arhimex“ Rožaje od februara 2024.godine,
- Glavni projekat Elektroinstalacije jake struje, urađen od strane d.o.o. “D&D ING“ Berane,
- Izjava odgovornog inženjera da je Glavni projekat elektroinstalacija jake struje, urađen u skladu sa zakonom, izdata od strane d.o.o.“ D&D ing“ Berane od februara 2024.godine,
- 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. “D&D ing“ Berane, izdata od strane „Sava osiguranje“ od 12.08.2024.godine, broj polise 00226734.
- List Nepokretnosti –prepis br.723 KO Rožaje,
- Kopija plana izdata od Uprave za nekretnine P.J. Rožaje, od 22.09.2023. godine.
- Obračun naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za rekonstrukciju-dogradnju sa nadogradnjom postojećeg stambenog objekta izdato od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine br.UPI06-332/24-138/1 od 07.03.2024.godine.

- Rješenje o visini naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br.UPI 06-332/24-138/2 od 08.03.2025.godine, izdato od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.
- Uvjerjenje izdato od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora da je izmiren celokupni iznos naknade br.UPUV07-332/25-124 od 08.07.2025.godine.
- Saglasnost na Revidovani Glavni projekat izdata od DOO "Vodovod i kanalizacija" Rožaje, br.05-16-212 od 12.03.2024.godine,
- Saobraćajna saglasnost izdata od strane Direkcije za investicije, izgradnju i saobraćaj, opštine Rožaje br.UPI14-341/24-30/1 od 20.03.2024.godine.
- Pozitivno mišljenje na Glavni projekat elektroinstalacija jake struje izdato od strane DOO Crnogorski elektrodistributivni sistem, br.30-20-03-554 od 09.04.2024.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.

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.

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).



Obrađivači:

VD SEKRETARA
Ismet Hadžić, dipl. ecc

Dostavljivo:

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